



# المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد (المالك \* المقاول \* المهندس المعماري)

طبقاً لنصوص القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦

أهم الجرائم المتعلقة بالانشاءات  
البناء بدون ترخيص - البناء خارج خط التنظيم - البناء المخالف  
للمواصفات - استئناف أعمال البناء السابق وقفها إدارياً - (طبقاً  
للقانون الجديد) • القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقوانين المعدلة له  
قرار رئيس الجمهورية في شأن تنظيم جهاز التفتيش الفني على  
أعمال البناء • القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ واللائحة التنفيذية له  
قرارات رئيس الوزراء بشأن ارتفاعات المباني • مجموعة مبادئ  
محكمة النقض الجنائية المتعلقة بجرائم البناء

الأستاذ

سمير عبد السميع الأودن

٢٠٠٠





# المسؤولية الجنائية فى البناء والهدم للقائمين بالتشييد ( المالك \* المقاول \* المهندس العمارى ) طبقاً لنصوص القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦

أهم الجرائم المتعلقة بالانشاءات  
البناء بدون ترخيص - البناء خارج خط التنظيم - البناء المخالف  
للمواصفات - استئناف أعمال البناء السابق وقفها إدارياً . ( طبقاً  
للقانون الجديد ) • القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقوانين المعدلة له  
قرار رئيس الجمهورية فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على  
أعمال البناء • القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ واللائحة التنفيذية له  
قرارات رئيس الوزراء بشأن ارتضعات المبانى • مجموعة مبادئ  
محكمة النقض الجنائية المتعلقة بجرائم البناء

الأستاذ

سمير عبد السميع الأودى

٢٠٠٠

مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية

الإدارة، المنشأة - ١٤ أبراج مصر للتمهيد ٥١٧٥٤٩١  
الطابع، العمارة البلد، بحرى ٥١٢٠٤٧٩ - إسكندرية



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

○ أَفَمَنْ أَسَّسَ بُيُوتَهُ عَلَى تَقْوَىٰ مِنْ اللَّهِ وَرِضْوَانٍ  
خَيْرٌ أَم مَّنْ أَسَّسَ بُيُوتَهُ عَلَىٰ شَفَا جُرُفٍ هَارٍ فَاتَّخِذَ فِيهَا رِجْمَةً  
وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الظَّالِمِينَ ﴿١٤﴾ ﴿مَنْعَ الْعِلْمِ لِلْعَظِيمِ﴾  
سُورَةُ التَّوْبَةِ

إِلَهِ هَدَاءِ

إلى والدى رحمه الله

والى زوجتى وأبنائى - ( محمد ورشا )



## المقدمة

حيث أن العمليات الإنشائية هي عمليات متصلة الحلقات ، متشابكة المسؤوليات مترابطة الأهداف .

مرماها إقامة مبنى يؤسس على قواعد متينة من الذمة والشرف ، والشفقة والأمانة مرعى فيها المواصفات الفنية والاشتراطات القانونية .

لذا كان لزاماً على من يقومون بمهام الفن المعماري ، أن يراعوا ضمائرهم ، ويتقنوا صلتهم ، ويتقنوا أن جزاءهم عند الله وليس عند البشر .

( فإن الله يحب إذا عمل أحدكم عملاً أن يتقنه ) ، حديث شريف ،

وهذا يقتضى من القائمين فى هذا المضمار الهام الذى لا غنى عنه مسؤولية خاصة لسلامة الأفراد والممتلكات .

ذلك أن الساحة الانشائية وجدت فيها أبدية حديثة ما لبثت أن تطاولت فى البنيان إلا وانقضت رأساً على عقب ، كل ذلك يدل على أن أناساً دخلوا هذا المعترك جرياً وراء المادة يلهثون وراءها ، ولا ينظرون إلى مصائر أناس كل مهمهم فى سكن يتسم بالسكينة والطمأنينة .

من هذا المنطلق كان على المشرع أن يضع من قواعد الردع لكل من تسول له نفسه فى ارتكاب جرائم تعرض أرواح الناس للخطر، إما عمداً أو أهمالاً .

فكان أن وضع على عاتق كل من يشترك فى عمليات البناء .

( مالك - مهندس - مقاول ) مسؤولية مدنية وأخرى جنائية .

لذلك فقد أدليت بدلوى فى هذا الخصم الزاخر من الكتب التى تعرضت لمثل تلك المسائل فى إطار المنظومة التى تشمل أعمال الانشاء بدءاً من استشارة أهل الخبرة فى هذا المجال، ثم مسؤولية البائع والمقاول فى ضمانه للعيوب الداشنة عن البناء ، وانتهاء بتحديد مسؤولية كل منفذ فيها .

فكان البدء بعون الله فى هذا الكتاب ( بمدى مسؤولية المهندس الاستشارى مدنياً، ثم بمدى ضمان العيوب الخاصة بالبناء من مهندس ومقاول وبائع أو مالك ، ثم أخيراً بالمسؤولية الجنائية للقائمين بالتشييد أيضاً .

وهذا كتابنا أرجو أن ينطق بالحق نبدأه بالمؤلف الأول .

وهو مدى مسؤولية المهندس الاستشارى .

ثم - ضمان البائع للعيوب الخفية، مع ضمان المقاول والمهندس المعمارى .

ثم - المسؤولية الجنائية ( فى البناء والهدم ) للمقاولين والمهندسين المعماريين .



## الفصل الأول البناء بدون ترخيص

تنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على أنه : لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لتبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

( وتم تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ونقل الاختصاص فيها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم )

وانطلاقاً من ضرورة الحفاظ على حياة الأفراد وسلامتهم واعتبارات التخطيط العمراني ، قرر المشرع أهمية الحصول على رخصة البناء قبل قيام أصحاب الشأن بذلك . فالمسكن باعتباره الضرورة المحتمة لكل إنسان لكي يأوى إليه يجب أن تتوافر فيه صفة السلامة والأمن ، وأن يكون مشيداً على أسس قانونية ومواصفات قياسية .

كما أن الملاءمات التي يضعها قانون التخطيط العمراني تتطلب معايير تتعلق بوضع المسكن وتنظيم الأحياء ، وما لذلك من أثر للمحافظة على الصحة العامة ومقتضيات الرونق والجمال الذي يجب أن يشيع بين البنيان في المجتمع .

ومن ثم فإن تدخل المشرع بوضع القيود على الحق في الملكية وفرض العقوبات عند مخالفة هذه القيود ، ليس إنتقاصاً من هذا الحق بل هو تنظيم له لإعبارات المصالح الإجتماعية <sup>(١)</sup> .

واستناداً لذلك فقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتأكيد دستورية المادة ١٥٢

---

( ١ ) أنظر في ذلك مقالة أ. د / غلام محمد غلام السنولوية الجنائية في البناء كناية المحرق . جامعة الكويت . العدد الثالث السنة ١٩ سبتمبر ١٩٩٥ .

من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ معدلاً بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ فيما تضمنته الفقرة الأخيرة من المادة ١٥٢ من اشتراط الحصول على ترخيص مسبق من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة أى مبان أو منشآت أو مستودعات فى الأراضى الزراعية على سدد من القول :

« بأن الملكية الخاصة التى كفل الدستور صونها بنص المادة ٣٤ منه ليست حقاً مطلقاً وإنما أقامها الدستور على أساس أن لها وظيفة إجتماعية ينظم القانون أداؤها ،

« وقد حددت المادة ٣٢ من الدستور ملامح هذه الوظيفة باستلزامها أن تعمل الملكية الخاصة بوصفها ملكية غير مستقلة فى خدمة الإقتصاد القومى وفى إطار خطة التلمية وألا تتعارض فى طرق إستخدامها مع الخير العام للشعب ،

( ٢٠ ) ، حكم المحكمة الدستورية العليا بجلسة ٤ / ٥ / ١٩٩١ - الجريدة الرسمية للعدد ٢٠ فى ١٦ / ٥ / ١٩٩١ )

ويشترط لإقامة البناء وجود هذا الترخيص الذى نص عليه القانون ووضع على عدم القيام به عقوبات .

#### **فما هو المقصود بالبناء ؟**

والبناء هو كل شئ متماسك من صنع الإنسان واتصال بالأرض إتصال قرار ، فمجرد رص طوب أو حجارة على هيئة سور أو جدار دون أن يتصل ذلك بالأرض إتصال قرار أو دون تماسك لا يعتبر بناء .

والإتصال بالأرض قد يكون مباشرة كالبناء على سطح الأرض أو بعمل أساسات فيها .

وقد يكون غير مباشر كبناء حجرة أو جدار فى دور علوى متصل بالأدوار السفلى بالطبع ثم بالأرض إتصال قرار ويلزم استصدار ترخيص للبناء كاملاً أو ناقصاً ، طالما أنه يطبق عليه العرف وصف البناء .

ولكن مد الأسلاك وإقامة حوائط الخشب على الأرض أوفى دور علوى أو إقامة منزل كامل من الخشب أو الحديد على الأرض لا تعتبر بناء . ومن ثم لا يلزم

استصدار ترخيص مبانى لأقامة شئ من ذلك أو تعطيته أو فكه أو تعديله<sup>(١)</sup> .

فالأعمال التى تتسم بالترخيص هى :

( أ ) إنشاء البناء : أى إقامته لأول مرة .

( ب ) إقامة أعمال : أى أعمال البناء كإقامة سور وخلافه .

( ج ) تعطية البناء : أى للزيادة بالبناء على المبانى القائمة .

( د ) تعديل البناء : أى تغيير بعض معالمه كتحويل شقة واسعة إلى شقتين .

( هـ ) تدعيم البناء : أى تقوية البناء .

( و ) ترميم البناء : كالربط بين أجزاء البناء بإزالة الشروخ فيها واستبدال درج السلم المتداعية .

( ح ) تعطية واجهات المباني : أى المبانى القائمة بالبياض أو الرخام أو غير ذلك<sup>(٢)</sup> .

فإذا كان الحصول على ترخيص بأعمال البناء والهدم شرط قبل القيام بتلك الأعمال، فهل تندرج أعمال الترميم تحت إطار الحصول على ترخيص بها ؟

هذا يجب التمييز بين أعمال الترميم وغيرها من الأعمال كأعمال الهدم حيث حدد القضاء المقصود بالترميم وأنه لا يلزم له سبق الحصول على ترخيص، وأن أعمال الترميم هى تلك التى لا تتجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها لإزالة ما يعثره من خلل، وهى لا تعنى القيام بإنشاءات جديدة، كما أنها تختلف عن أعمال الترميم التى يقصد بها تقوية البناء .

، فإذا كان دفاع الطاعن يقوم على أنه لم يهدم المنزل وإنما قام بترميمه فحسب وطلب نذب خبير، وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتضت فى حكمها على مجرد القول بغير التهمة ( هدم منزل داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون تصريح ) وكان هذا الدفاع جوهرياً - لو صح - أن يؤثر فى مركز الطاعن من الإتهام، فإن

(١) أنظر تفصيل ذلك أ. / محمد عبد الحكيم عبد الرزاق المرجع فى شرح قانون المباني الجديد سنة ١٩٩٤ .

(٢) معرض عبد القرب - الربط فى شرح مشروعات البناء والهدم - سنة ١٩٨٢ ص ٢٣ .

حكمها يكون معيياً بإخلال بحق الدفاع والقصور في البيان . (١)

أما أعمال التعديل في رسم البناء بعد الحصول على الترخيص فإنه يستلزم الحصول على ترخيص جديد بذلك ( مادة ١١ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ )  
فالتعديل بالإضافة أو بتغيير مواضع المساقط مثلاً يستلزم تعديل الرخصة حتى تشمل هذه التعديلات، بل إن المشرع يستلزم وجود ترخيص بالبناء للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ إذا لم توجد رخصة للبناء تتضمن هذه التشطيبات أصلاً. (٢)

وتتحقق مسؤولية طالب الترخيص عن كل ما يقدمه من بيانات المتعلقة بملكه للأرض التي سيقم البناء عليها، فإذا كان قد منح له الترخيص بناء على ما تقدم به من مستندات ثم تبين أن هناك أصحاب حقوق تتعلق بالأرض، فإن على جهة الإدارة الحق في إيقاف إصدار الترخيص إلى أن تستقر الأوضاع القانونية وتبين ملكية الأرض التي سيجرى عليها عملية البناء.  
وعلى ذلك ،

فقد قضت المحكمة التأديبية العليا في أحد أحكامها .

« إذا كانت الأرض محل طلب الترخيص، مملوكة بعقد ملكية مسجل، فإنه لا يجوز منح ترخيص بالبناء على هذه الأرض لمن يدعى ملكيتها بموجب حكم صادر بصحة ونفاذ عقد البيع الإبتكالي المحرر بينه وبين ملاكها الأصليين .

ذلك أن هذا الحكم لا ينقل بذاته الملكية، ويتعين تنفيذاً لأحكام القانون تغليب مصلحة صاحب الحق الذي بيده عقد ملكية مسجل ومشهر، على الذي يدعى الملكية ولم تثبت له بعد وذلك لعدم صدور حكم قضائي نهائي بغيرها .

تطبيقاً لنص المادة ١٠ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فإن طالب الترخيص يكون مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة في طلب الترخيص، وأنه في جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق

(١) نقض جنائي - جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٧٥ - السنة ٣٦ من ١٧٢ .

(٢) مقالة أ.د / غلام محمد غلام - السابق الإشارة إليها - ص ١٣١ .

ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض إلا أنه لا يكون من شأن تلك المادة غل يد جهة الإدارة عن رفض الترخيص ليندأء، أو إلغاء ترخيص سابق إذا ما ثبت لها أن مطالب الترخيص أو صاحبه ليس له الحق فى البناء .

وأشارت المحكمة إلى أنه وإن كان الترخيص يستهدف أصلاً مطابقة مشروع البناء وتصحيحه لأحكام واشتراطات تنظيم المبانى وتخطيط المدن .

إلا أن ثمة أصلاً لا شبهة فيه يفرض على جهة الترخيص تغليب مصلحة صاحب الحق وحجب الترخيص عمن يثبت تجرده من حق البناء على الأرض التى يصدر الترخيص طبقاً له وتتولمها المتطلبات .

والمرشح جعل من البناء بغير ترخيص جريمة، وحدد لها عقوبة نصت عليها المادتان ٢٢ / ١، ٣، ٤، ٢٢ مكرر من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بمعاينة المخالف بالحبس والغرامة التى لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين، فضلاً عن الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة .

حيث نصت المادة ٢٢ ( الفقرة الأولى ) على أن :

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر، يعاقب بالحبس وغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٦ مكرر، ٨، ٧، ٩، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٧، من هذا القانون أو لأحده للتنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له .

وإذا كان للمحكمة أن تقضى بوقف تنفيذ العقوبة الأصلية للبناء بدون ترخيص ( الحبس أو الغرامة ) فليس لها أن تقضى بوقف تنفيذ الإزالة أو التصحيح للأعمال المخالفة لأنها ليست لها صفة العقوبة للجنائية .

وذلك طبقاً لما ورد فى المادة ٢٢ من أنه ويجب للحكم فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجطها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة .

فنحن بين أمرين : إما تجريح - وإما تصحيح.

التجريح أى إزالة المبني إذا ثبت أن أعمال البناء مخالفة للمواصفات الفنية والإشتراطات القانونية ولا سبيل هنا للتصحيح حرصاً على أرواح البشر، وإنما يتم إزالة ما تم بناؤه أو أجزاء منه مثل الإرتفاعات الغير مصرح بها والتي تؤثر على المبني وسلامته.

أما للتصحيح فمن البدهة أن تكون كل الأعمال المنشأة مطابقة للمواصفات القانونية والذي يقرر ذلك هو مهندس التنظيم بالوحدة المحلية وإن كان مخالفاً للمواصفات الفنية بما يقتضى تصحيحه ( مثل إقامة شرفة، أو فتح شباك بمنطقة المناور، أو هدم مشرفة غرفة أو أكثر بالدور الأرضى وإنشاء محل تجارى ) فى هذه الأحوال يلزم المخالف بإعادة الحالة إلى ما كان عليه قبل المخالفة.

وعلى نوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه المخالف بالمنشآت وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بالحجز الإدارى. (١)

( وجاء القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ )

• ونص فى مادته الأولى يستبدل بنصوص المواد ٤ فقرة ٥ أولى، و ٥ فقرتان أولى وثانية، ٦، ٧، ٨، فقرتان خامسة وسادسة و ٩ فقرة أولى و ١١ مكرراً (١)، ١٢، ١٤ فقرتان أولى وثانية، ١٦، ١٨، ٢٢، ٢٢ مكرراً و ٢٢ مكرراً (٢) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

- ١ - وجاء التعديل بالنسبة للتقدم للحصول على الترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بدلاً من النص ( الحصول عليه من المجلس المحلى ).
- ٢ - يلاحظ أن نص المادة ٥ من قانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٠ يضع المسؤولية كاملة على

(١) مادة ٣٧ من القانون ١٠٦ من ١٩٧٦.

المهندس المصمم في كل ما يتعلق بأعمال التصميم، والالتزام في إعداد الرسومات وتمثيلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية، والقرارات الصادرة في شأن أسس التصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية لأعمال البناء. إلا أنه في التعديل الصادر بالقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ اقتصر على تحديد نطاق المسؤولية على المهندس المصمّم ( التقابلي ) المتخصص .

٣ - تقلصت المدة التي أعطيت للجهة الإدارية للفحص في طلب الترخيص فبعد أن كانت في القانون القديم ٦٠ يوماً ( ستين يوماً ) أصبحت في القانون الجديد ٣٠ يوماً ( ثلاثون يوماً )

- وفي حالة طلب استيفاء بعض البيانات والمستندات أو إدخال تعديلات أو تصميمات في الرسومات طبقاً للقانون ولا تحده انكسحت المدة إلى ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب بدلاً من ثلاثين يوماً.

- كل ذلك لتكون هناك سرعة في اتخاذ الإجراءات وألا يكون هناك تقاعس من الجهة الإدارية تجاه أصحاب الشأن.

٤ - أما عن التبت في طلب الترخيص فأصبح للجهة الإدارية مدة أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة بدلاً من ثلاثين يوماً.

٥ - أعطى للمحافظ سلطات تجاه تنفيذ عمليات البناء حيث أعطيت له السلطة التقديرية لعملية تنظيم البناء وكل ما يتعلق بها باعتباره الرئيس الأعلى لمحافظةه، وذلك في حدود نطاق القانون.

( أ ) فهو المختص بإصدار قرار يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص على ألا تجاوز مائة جنيه، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز أربع مائة جنيه ( ذلك بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة )

( ب ) وله أن يصدر قرار مسبباً بوقف الترخيص في بعض المدن أو المناطق والشوارع وذلك لإعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقاً لفرص قومية، أو مراعاة لظروف العمران، أو إعادة للتخطيط ( وذلك بعد موافقة

المجلس الشعبى المحلى المختص، وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية )  
وحددت له فترة زمنية محددة لا تتجاوز السنة أشهر من تاريخ نشر قراره  
بالوقائع المصرية .

- وإن كان لمجلس الوزراء حق مد الوقت لمدة أخرى لإعتبرات يقدرها وذلك بحد  
أقصى أربع سنوات بناء على إقتراح كل من وزيرى الإسكان والإدارة  
المحلية أيضاً .

(ج) وله فى حالة إمتناع المالك أو من يمثله قانوناً ( عن إنشاء المكان المخصص  
لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص له ، أو تراخيه  
عن تركيب المصعد ، أو توفير إشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار  
الحريق ) خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر أن يصدر قراراً بتنفيذ ما امتنع عنه  
المالك أو تراخى فيه مع التحمل للنفقات مع إضافة ١٠ ٪ مصروفات إدارية  
تحصل بطريق الحجز الإدارى ، وتكون قرارات المحافظ مسببه ، ولذى الشأن  
الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى .

(د) كما أنه يصدر بقرار منه إعتداد خطوط التنظيم للشوارع بعد موافقة المجلس  
المحلى المختص طبقاً للنص المادة ١٣ من قانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(هـ) بالإتفاق مع المحافظ يكون للمهندسين القلائمين بأعمال التنظيم بوحدة الإدارة  
المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل صفة  
الضبطية القضائية . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال  
الخاضعة لأحكام القانون ، كما يكون لهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء  
وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية ومتابعة تنفيذها .

(و) كما أن له إصدار قرار مسبب بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك  
خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان وقف الأعمال ، وإن كان له  
حق التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات أى ( لا تؤثر على مقتضى الصحة  
العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران ) مع عدم الإخلال بالمساءلة الجنائية .

وبذلك فى الحدود الآتية :



- ١٠٪ من البروزات المسموح بها لواجهات المباني المعلقة على الطرقات والأمنية.
- ٥٪ من الطول الظاهر لدرج السلم.
- ٥٪ من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن ٩٥٪ من المساحة الواجب توافرها.
- ٣٪ نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها.
- ( مادة ٣ من اللائحة التنفيذية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ )
- ( ز ) كما أن للمحافظ ( طبقاً لمقتضيات العدالة ) أن يصدر قرار بتشكيل لجنة للظلمات ضد ما تصدره الجهة الإدارية المختصة من تصف في استخدام سلطاتها.
- وهذه اللجنة تشكل من :
  - قاضى يندب رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ( رئيساً ) .
  - إثنين من أعضاء المجلس المحلي يختارها المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .
  - إثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بالمجلس المحلي أحدهما معمارى والآخر مدنى يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد .
  - ولدوى الشأن وللجهة الإدارية المختصة حق الاعتراض على القرارات التي تصدرها لجان الظلمات خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانهم بها أو من تاريخ إنقضاء الميعاد المقرر ( ستين يوماً ) .
  - أى أن تلك اللجنة تعتبر لجنة إستئنافية يجب أن تبث فى الاعتراضات خلال ( ثلاثين يوماً ) وتكون قراراتها نهائية .
  - حدث تعديل لنص المادة ٨ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك بالنسبة لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية الجسمانية التي تسبب الغير، فكان لحد الأدنى للأعمال قيمتها عشرة آلاف جنيه أصبح فى القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ للحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية الجسمانية التي تسبب الغير

مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد.

وأصبح مقدار القسط التأميني الواجب أدائه بحيث لا يجاوز ١ (٠,٥ ٪) من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب للقسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة.

وتعديل المادة ٩ من القانون لتقديم ليصبح في القانون الجديد بالنسبة لمنح الترخيص في حالة عدم شروع المالك أو من يمثله في تنفيذ الأعمال المرخص بها من مدة سنة إلى ثلاث سنوات، ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من إنقضاء الثلاث سنوات.

زادت القيمة الخاصة بأعمال البناء المرخص بها من خمسة آلاف جنيه في القانون السابق وأصبحت في القانون الحالي عشرة آلاف جنيه. ( مادة ١٢ )

وجاءت المادة ١٨ من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ « لكي تقصر الاختصاص لمحكمة القضاء الإداري وحدها دون غيرها بالفصل في الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون، وإشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها في هذا الشأن، ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة، مع إلزام الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف للتنفيذ بالنسبة للقرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بإيقافه.

وهذا النص الجديد جعل لمحكمة القضاء الإداري الإختصاص دون غيرها ( باعتبار أن مجلس الدولة هو جهة الإختصاص للطعن أمامه للقرارات الإدارية ) بالفصل في الطعون المقدمة إليها في شأن القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إلزائها أو تصحيحها لضمان مشروعيتها وتقريباً لا عوجاجها.

تأكيد الاستقلال المطلقة القضائية، في رقابتها القضائية لكل قرار يتطرق بأعمال البناء ويكون مخالفاً لأحكام القانون، باعتبار أن ذلك عودة لإختصاص القاضى الطبيعى عملاً بنص المادة ٦٨ من الدستور (١)

فهل نجد هنا مجالاً لتنازع الإختصاص القضائى بين كل من القضاء العادى

(١) حكم المحكمة الدستورية العليا - الجريدة الرسمية - العدد ٢٩ فى ١٩ / ٢ / ١٩٩٧.

والقضاء الإدارى أم ماذا ؟

للإجابة عن ذلك فقد استعفتنا المحكمة الدستورية العليا بتحديد إختصاص كل من القضاء الإدارى والقضاء الجنائى بأن : للمحكمة الجنائية - وعلا بنص المادة ٢٢ مكرراً ١٠ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء - لا تتدخل للحكم بتصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة أو إزالتها بما يعطها متفقة وأحكام القانون، إلا بالنسبة إلى تلك الأعمال التى لم يصدر فى شأنها قرار من المحافظ المختص أو من يليه سواء بإزالتها أو تصحيحها .

وبذلك حدد المشرع لكل من جهة القضاء الإدارى والعدلى ولايتها ترقياً لتداخلهما .

هـ وأولاهما :

تنزل حكم القانون فى شأن كل قرار يصدر عن جهة الإدارة ويكون قائماً فى مبداه على مخالفة أعمال البناء لشروطها .

وثنائيتهما :

تتناول الدائرة التى ينحصر عنها إختصاص أولاهما، إذ تحقق بنفسها فى شأن كل مخالفة لم يصدر بإثباتها قرار مما تقدم، وهى بذلك تقرّر وقوعها أو إنقائها، وتحدد كذلك مداها بعد الاستيثاق من حدوثها، وأمر قيام المخالفة المدعى بها أو تخلفها ملوط فى هاتين الحالتين كالتيهما بالسلطة القضائية، تتولاه محاكمها على إختلافها .

وقد يحدث فى واقع الحياة أن يتقدم أحد الأشخاص لشراء وحدة سكنية لا يدري أن المبنى مقام بنون ترخيص ثم يتبين عدم توصيل المرافق إليه فماذا يفعل ؟

فطبقاً لنص القانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .<sup>(١)</sup> فإنه لا يجوز للجهات القائمة على شق المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبنى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

---

(١) المادة ١٧ مكرراً بند ٥ .

فهناك حظر من القانون على دخول المياه وتوصيل الكهرباء وغيرها من المرافق لمبنى مخالف للقانون .

فهذه هذه الحظر يكون سارياً على عقارات بنيت قبل صدور هذا القانون ، أم يطبق على العقارات والوحدات التي أقيمت بعد صدوره فهذا يجعلنا نتعرض لمريان القانون من حيث السريان الفوري أو الرجعي .

والقاعدة القانونية تقرر أن آثار القوانين لا تسرى إلا من تاريخ صدورها ونشرها في الجريدة الرسمية أي أن نفاذ القوانين تصبح سارية من هذا التاريخ أما ما يقع من وقائع قبل ذلك فإن هذا السريان يتوقف إلا بنص يحدد إنسحابها إليها بأمر رجعي .

وعلى ذلك فإن هذا الحظر المنصوص عليه في المادة ١٧ مكرر من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ يطبق بأثر فوري على العقارات المبينة فعلاً واكتمل بنائها .

( حيث نص في مادته السادسة على أن :

« ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره »

وقد نشر في الجريدة الرسمية - العدد ٢٢ ، مكرر ، في أول يونيو سنة ١٩٩٢ )

فكيف نحرّم ذلك الشخص الحسن النية الذي تقدم للإنفعا بالعين التي أقدم على شرائها من توصيل المرافق عليها طالما أنشئت قبل صدور هذا القانون ( ولم يكن مستوفية لشروط الترخيص )

وعلى ذلك فإن الجهة القائمة بتوصيل المرافق ( من مياه وكهرباء وصرف صحي ) عليها التأكد من أن المبنى منشأ قبل تاريخ صدور القانون حتى تقوم بتوصيل هذه المرافق .

كما أن من يتعاقد مع أصحاب المباني التأكد من وجود ذلك الترخيص بالرجوع إلى الوحدات المحلية حتى يكون على بينة من أمره قبل الإقدام على التعاقد في شراء إحدى الوحدات .

أصحاب الوحدات السكنية الذين أصبحوا ملاكاً لها مع إيقاف التنفيذ وكيف لا ؟ والمرافق لم تصل إليهم فكيف يمارسون حياتهم الطبيعية في غيبة من أبسط وسائل المعيشة .

فهم كانوا حسنى النية حيث اشتروها من الملاك، ووجدوا أنفسهم أمام مشكلة لا حل لها، وأصبح الأمر في يد المشرع ينصه على عدم جواز توصيل المرافق لوحدهم السكنية، وخاصة إذا كان العقار سليماً من الناحية الفنية والإنشائية.

إن هؤلاء المشترين وجدوا أنفسهم عاجزين عن توصيل الكهرباء والمياه والغاز الطبيعي لعقارات يملكونها لكنها أصبحت مهجورة بدون ثمن إرتكبو، فقد اشتروها من ملاك مخالفين، وأن هؤلاء الملاك لم يقوموا بدفع الغرامات المستحقة عن مخالفاتهم.

لذا كان على المشترين قبل شراء تلك الوحدات أن يطلعوا على رخص البناء للتحقق من وجود مخالفات من عدمه.

لذا فقد صدر قرار من رئيس مجلس الوزراء يقضى بتوصيل المرافق إلى جميع العقارات التي أقيمت قبل صدور قرار نائب الحاكم العسكري الذي يحمل رقم ٧ وصدر عام ١٨٨٦ والتي تكتب صلاحيتها الانشائية طبقاً لتقارير المعاينة الفنية.

المقويات التي قررها القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ،

المادة ٢٢ ،

١ - عاقبت بالجيب والغرامة التي لا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

٢ - كل من يخالف في عدم الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية، وكذا من يخالف عدم توقيع مهندس نقابى على الرسومات.

٣ - أو من يخالف عدم مرافقة الجهة الإدارية المختصة لطلب الترخيص في مناطق تحدد بقرار من المحافظ المختص.

٤ - وكذا عدم القيام بدفع قيمة قسط التأمين من قيمة الأعمال المرفق بها.

٥ - وكذا عدم شروع المالك أو من يمثله في تنفيذ الأعمال المرفق بها في خلال ثلاث سنوات من منح للترخيص.

٦ - أو امتناع المالك أو من يمثله عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله، أو تراخيه عن تركيب المصعد، أو توفير اشتراكات تأمين المبنى

وشاغليه ضد أخطار الحريق، أو عدم قيام إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بغرامة على تنفيذ الأعمال المرخص بها، وكذا للترامه بأن يعهد لمهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه.

٧ - وفى حالة عدم قيام المهندس المشرف على التنفيذ بإخطار الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها بالترميم ما لم يتم تصحيحها، وكذا فى حالة عدم التوقف عن القيام بالأعمال المخالفة بالطريق الإدارى.

٨ - ووضعت هذا عقوبة خاصة لكل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة ١٥ من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المعدل لقانون المبانى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

حيث حدد عقوبة الحبس والغرامة التى لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة، أو بإحدى هاتين العقوبتين وتطبق لكل العقوبات الصالف نكرها فى المادة ٢٢ على المغارل باعتباره قائماً بالتنفيذ متى كانت تلك المبانى أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهات الإدارية المختصة بشؤون التنظيم، أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال.

المادة ٢٢ مكرراً :

مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى منابته أو عدم مطابقة للتنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح للترخيص على أساسها، أو للفش فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإنما نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً، أو صيرورته أيلالاً لسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة.

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، أو إذا ارتكب الجاني في سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل في ذلك محرراً مزوراً.

ويحكم فضلاً عن ذلك، بشطب إسم المهندس المعمم أو المشرف على التنفيذ أو المفاوض من سجلات نقابة المهندسين أو إتحاد سجلات إتحاد المفاوضين - حسب الأحوال - وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة.

وفي جميع الأحوال يجب نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الإنتشار على نفقة المحكوم عليه.

المادة ٢٢ مكرراً ، ٢ ،

حددت عقوبة الحبس والغرامة لكل من ارتكب أحد الأفعال الآتية :

١ - الإمتناع عن إقامة المكان المخصص لإيداع السيارات أو التراخي في ذلك عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص.

٢ - الإمتناع أو التراخي في تركيب المعد في المبنى أو مخالفة الإشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه في إجراء هذا التركيب.

٣ - الإمتناع عن تنفيذ إشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

والمادة ١٢ (فقرة أخيرة) ،

حددت إرتفاع البناء الكلى بحيث لا يجوز زيادته على مرة ونصف عرض الشارع بعد أقصى ٣٦ متراً.

المادة ١٦ مكرراً ،

قررت توقيع عقوبة الإزالة للبناء، لمخالفة الإرتفاع سواء في هذا القانون، أو في قانون الطيران المدني ( ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، أو لخطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيداع السيارات، وكذلك التعميلات على الأرضي التي اعتبرت أثراً طبقاً لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون ١١٧ لسنة ١٩٨٣ )

وبالإضافة إلى الجزاءات الجنائية توجد جزاءات مدنية، عند ارتكاب الأفعال المخالفة للتنظيم حتى يتحقق منع الإنتفاع بالبناء لمخالفته تلك القوانين.

حيث نص القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المعدل للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (١) على أنه يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتي :

- ١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الإرتفاع المصرح به قانوناً.
- ٢ - أي مكان مرخص به كماًوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أي تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ولا يجوز شهر هذا التصرف ويجوز لكل ذي شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف. وعلى ذلك فإنه بالنص على تقرير البطلان بنص القانون على كل تصرف، هو بطلان مطلق :

- \* يجوز لكل مصلحة أن يتمسك به.
- \* والمحكمة أن تقضى به تلقاء نفسها.
- \* وأن هذا البطلان لا يسقط بالتقادم وهو خمس عشر سنة.

وبالدال على فلو تعاقد مشتر وحدة سكنية وتبين أنها تقع في دور مخالف لقيود الإرتفاع، فله حق رفع دعوى بطلان هذا التصرف وله أيضاً أن يسترد ما قد دفعه للبائع، وللعرض إن كان له مقتضى.

ولو قام أحد المشترين بالتعاقد على محل بأحد العقارات المرخص بها وتبين له أنه يشتري ماوى للسيارات فإن له أن يطلب بطلان ذلك التعاقد وإعادة الحال على ما كان عليه.

ولا تنتقل الملكية بناء على ما تقدم، ولا يجوز شهر أي تصرف ناقل لتلك الملكية، ولا حتى دعوى صحة هذا التعاقد. لأن ما بلى على باطل فهو باطل.

وجريمة البناء بغير الترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت

---

(١) المادة ١٧ مكرراً (١).



أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذ هي حينئذ تقوم على نشاط، وإن اختلف في أزمة متوالية إلا أنه يقع تنفيذ المشروع الإجرامى واحد، والإعداد فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوصى بانقسام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاءاً لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. (١)

وعلى ذلك :

فإن جريمة البناء بدون ترخيص هي جريمة وقتية تنتهى بانتهاء أعمال البناء، ولكنها تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كل منها أن تشكل جريمة مستقلة ولكنها مع ذلك تعتبر جريمة واحدة نظراً لوحدة الفاعل ووحدة محل الجريمة وكذلك وحدة المشروع الإجرامى. (٢)

أما إذا كان هناك أكثر من مبنى ولم يتم استخراج ترخيص لكل منها فإن المتهم يُسأل عن أكثر من جريمة واحدة تعتمد بتعدد المبنى المخالف للقانون، وبذلك تندفئ وحدة الجريمة. (٣)

فجريمة البناء بدون ترخيص ليست إذن من الجرائم المستمرة على الرغم من امتدادها فى الزمن. وقد تطرقت محكمة النقض المصرية فى هذا الخصوص إلى معيار التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة بقولها : « الفاصل فى التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو الفعل الذى يعاقب عليه القانون.

فإذا كان الفعل مما تم وتنتهى به الجريمة بمجرد إرتكابه كانت وقتية.

أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة والعبرة فى الاستمرار هنا هى بتدخل إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلًا متتابعًا متجددًا. (٤)

---

(١) نقض جنائى. جلسة ١٤ / ١١ / ١٩٧٧ من ٢٨ من ١٩٥٨. نقض جنائى. جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٧٨ من ٢٩ من ٧١٨.

(٢) أ.د. غلام محمد غلام. العقلة السابعة من ١٣٢.

(٣) أ.د. محمد المنجى. جرائم القتل. منشأة المعارف. سنة ١٩٨٧ من ٢٠.

(٤) نقض جنائى. ١٤ / ٣ / ١٩٥٠. من ١ من ٤٠٠.

ويترتب على أن جريمة البناء بدون ترخيص وكذا الجرائم الملحقة بها من حيث كونها وقفية متعلقة بالأفعال نتيجتان هامتان :

الأولى ،

تتعلق بالتقادم المسقط للدعوى الجنائية.

الثانية :

تتعلق فى إنهاء الدعوى الجنائية.

### فـرع أول

#### تقادم الدعوى الجنائية فى جرائم البناء

نصت المادة ١٥ من قانون الإجراءات الجنائية على أن :

« تلغى الدعوى الجنائية فى مواد الجنايات بمعنى عشر سنين من يوم وقوع الجريمة، وفى مواد الجرح بمعنى ثلاث سنين، وفى مواد المخالفات بمعنى سنة ،

ويبدأ احتساب مدة التقادم من يوم وقوع الجريمة ولا يشترط هذا العلم من عدمه، ولا يحتسب اليوم الذى وقعت فيه الجريمة وإنما تبدأ من اليوم التالى لوقوعها وذلك تطبيقاً لنص المادة ١٣ من قانون العقوبات.

ومن الممكن أن يدفع المتهم بتقادم الدعوى الجنائية متى أثبت أن أعمال البناء قبل مباشرة إجراءات الدعوى قبله بثلاث سنوات (باعتبارها جرحاً) دون أن يقطع مدة ذلك التقادم ثمة إجراء قاطع مما أورده المادة ١٧ من قانون الإجراءات الجنائية. (١)

فأى إجراء قاطع أو حكم غيابى يبدأ من صدوره احتساب مدة تقادم جديدة، والحكم الغيابى الذى يقيد به فى هذا الخصوص، هو ذلك الحكم الذى يصدر فى غيبة المتهم بشرط أن يكون قد أعلن رسمياً بورقة التكليف بالحضور.

فإنما كان الإعلان باطلاً أو لم يتم الإعلان بالمرة، فإن الدعوى تصبح غير

---

(١) أ.د / محمد عبد الحكم - المرجع السابق فى شرح قانون المبادئ الجديدة - سنة ٩٤ من ١٧٤.

مقبولة ويجب على المحكمة أن تقضى بعدم قبولها، وليس لهذا الحكم الغيابي الباطل من أثر في قطع التقادم، ويبدأ بالتالي إحتساب مدة التقادم من تاريخ الواقعة دون إعتداد بصدر الحكم الغيابي للبطلان. (١)

## فـرـع ثـانـي

### قوة الحكم البات في إنهاء الدعوى

#### الجنائية في جريمة البناء بدون ترخيص

نصت المادة ٤٥٤ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه: «تتقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه والوقائع المسندة فيها إليه، بصدر حكم نهائي بالبراءة أو الإدانة».

فبصدر الحكم النهائي بالبراءة أو بالإدانة يعطى عدم جواز طرح ذات الواقعة المحكوم فيها من جديد أمام القضاء.

وبالنسبة لجريمة البناء بدون ترخيص فإن الحكم البات الصادر فيها يحوز قوة الشيء المحكوم عليه بالنسبة إلى كل أفعال التتابع السابقة عليه.

والدفع بعدم جواز نظر الدعوى السابقة الفصل فيها، من الدفع الجهرية، وأيضاً دفع متعلق بالنظام العام، ومن ثم يجوز إثارتها في أي حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض. (٢)

وحيث أنه لما كان الحكم المطعون فيه قد عرض لما يثيره الطاعن في هذا الوجه بقوله: «وحيث أنه بالإطلاع على محضر ضبط اللجنة - إتضح أنها مقيدة ضد المتهم لبدائه الدورين الخامس والسادس فوق الأرض بدون ترخيص .. وبذلكه شقين بالدور السابع .. وحيث إن ما نسب للمتهم في اللجنة الحالية هي أنه أجرى تشطيب المباني السابقة والمحرر عنها اللجنة بدون ترخيص، وأن اللجنة كانت محررة ضد المتهم إلا أنها عن أعمال أخرى غير الأعمال المدسوبة للمتهم في اللجنة الحالية، إذ أن اللجنة الحالية محررة عن أعمال التشطيب بدون ترخيص لما للجنة الأولى فهي

(١) أ. د. / محمد محمود عبد الحكيم - المرجع السابق ص ١٧٦ .

(٢) محمد عبد الحكيم - المرجع السابق ص ١٨١ .

عن المبانى التى تم تشطيبها مما يكون وقد اختلف للنشاط الإجرامى المنسوب إلى المتهم، لكون الجلسة الأولى عن أفعال غير الأفعال المنسوبة للمتهم فى الجلسة الحالية.

ومن ثم يكون الدفع على هذا النحو فى غير محله جدير بالرفض.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيب المبانى على أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المبانى ذاتها والتى سبق أن حكم على الطاعن من أجلها، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال إقامة البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائى واحد، ونشاط إجرامى محصل قبل صدور الحكم نهائياً فى الدعوى، فإنه يكون مشوباً بالقصور متجنباً نقضه . (١)

**حكم نقض :**

وهناك مثال للإخلال بدفاع جوهرى فى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص - وذلك أن الطاعن قد دفع أمام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبنى كلية وقدم ما يشهد كذلك من المستندات، وطلب تحقيقه لضم ملف البلدية وندب خبير هندسى لإثبات وتحقيق ملكية هذا العقار وإسم مالكه إلا أن المحكمة سكنت عن هذا الدفاع ويراد له ورداً عليه، مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شأنه إن صح أن تدفع به التهمة المسندة إليه وأن يتغير وجه الأعمال فى الدعوى، ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض . (٢)

وهناك حكم آخر يقرر أن عقوبة الجريمة توقع على من ارتكبها فى ظل القانون المطبق - ولا وجه للإدعاء بأن القانون الجديد كان أصح للمتهم.

لما كانت الجريمة التى دين المطعون منده بها وبعد تطبيق المادة ٣٢ من قانون العقوبات قد انحصرت فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة

(١) نقض جنائى - جلسة ٢٣ / ٨ / ١٩٧٨ سنة ١٩٢٩ من ١٤٢.

(٢) نقض جنائى - جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٦٩ سنة ٢٠ من ٥١٧.

على أعمال التنظيم مما ينطبق على المواد ١، ٢، ١٦، ١٨، من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٢ فإنه يتعين إلزام المطعون ضده بالإضافة إلى الغرامة والتصحيح بسداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص عملاً بما تقتضى به المادة ١٦ من القانون المذكور. ولا يقدح فى ذلك إلغاء هذا القانون بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لأن القانون الأخير لا يعتبر قانوناً أصلح للمتهم فى مثل واقعة الدعوى فضلاً عنه أنه استبقى فى العقاب على هذه التهمة بنص المادة ٢٢ منه عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص باعتبارها عقوبة نوعية راعى فيها طبيعة الجريمة. (١)

ويرد هنا تساؤل فى مدى حجية الحكم الصادر فى المواد الجنائية أمام المحكمة المدنية، فقد أفاد أحد أحكام النقض (٢).

بأن مفاد المادة ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية، والمادة ١٠٢ من قانون الإثبات أن الحكم الصادر فى المواد الجنائية تكون له حجية فى الدعوى المدنية أمام المحكمة المدنية كلما كان قد فصل فصلاً لازماً فى وقوع الفعل المكون للأساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية وفى الوصف القانونى لهذا الفعل ونسبته إلى فاعله، فإذا فصلت المحكمة الجنائية فى هذه الأمور فإنه يمتنع على المحاكم المدنية أن تعيد بحثها ويتعين عليها أن تلتزمها فى بحث الحقوق المدنية المتصلة بها لئلا يكون حكمها مخالفاً للحكم الجنائى السابق له.

لما كان ذلك وكان الثابت من الحكم الصادر فى الجلعة رقم ٩٣١ لسنة ١٩٨٣ أن الدعوى الجنائية رفعت على الطاعن والمطعون ضده لأتهما أقاماً أعمال البناء قبل الحصول على ترخيص كما أقاماً البناء المبين بالمحضر دون أن يكون مطابقاً للأصول الفنية، فقضت المحكمة ببراءة المطعون ضده مما أسند إليه وأدانة الطاعن بالغرامة

(١) نقض جنائى - جلسة ٤ / ٦ / ١٩٧٩ السنة ٣٠ من ٦٢٦.

(٢) نقض مدنى - ٤ / ٣ / ١٩٩٣ السنة ٤٤ من ٧٣٠.

عن اللّهمتين ومنصف رسم الترخيص عن التهمة الأولى وإزالة الأعمال المخالفة عن التهمة الثانية، وأمرت بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة تأسيساً على ما قرره الطاعن أمام المحكمة بأنه هو مالك العقار المسدول عن البناء وأن المطعون ضده غير مسدول عن الأعمال المخالفة، وقد صار هذا الحكم انتهاكياً بتنفيذ الحكم بالإزالة، ولما كان من مقتضى ما تقدم بطريق اللزوم أن المطعون ضده يسعى له الحق في اقتضاء التعويض عن الفعل غير المشروع الذي يرتكبه الطاعن وكان هذا بذاته هو الأساس الذي أقيمت عليه الدعوى المدنية الراهنة في هذا الصدد، فإن الحكم الجنائي يكون قد فصل بقضائه فصلاً لازماً في واقعة هي الأساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية فتتغير به هذه المحكمة ويمتنع عليها أن تخالفه أو تعيد بحله ، .

## الفصل الثانى

### جريمة البناء خارج خط التنظيم

فقد حددت المادة ٦ من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى إصدار الترخيص الذى يطلبه المالك أو من يمثله خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له إتباعه وعرض الشوارع والمسايب المقررة لها أمام واجهات البناء، وأى بيانات يطلبها أى قانون آخر.

ثم جاءت اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ لوزير الإسكان والمرافق وعددت الأطر العامة لمفاهيم بعض المصطلحات كالآتى :

الطريق العام ،

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم.

الطريق الخاص ،

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذى يعبره شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يحصل بالطريق العام.

خط الطريق ،

هو الخط الذى يحدد عرض الطريق عاماً أو خاصاً.

خط التنظيم ،

هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة.

معمور الطريق ،

هو مسار الخط الذى يحدد ملتصق عرض الطريق.

## خط البناء :

هو الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم، راداً عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقاً لأحكام القانون (١).

ويتعين على المرخص قبل الشروع فى الأعمال القيام بإخطار الجهة الإدارية بالتنظيم بخطاب موسى عليه بطم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال مرفقاً به تعهداً من أحد المهندسين المعماريين أو الإنشائيين بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها حتى زالت قيمتها على عشرة آلاف جنيه، وأيضاً صورة من التعاقد على أحد المقاولين المصنفين والأعضاء بالاتحاد العام لمقاولى التشييد والبناء، ويقوم المهندس المخلص بتحديد خط التنظيم أو الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال على أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء، فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسؤوليته (٢).

فالأعمال المحظورة القيام بها خارج خط التنظيم هى تلك التى نص عليها القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مادته الرابعة وهى : إنشاء البناء أو إقامة أعمال البناء أو توسيع البناء أو تغطيته أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويسرى هذا الحظر على المباني القائمة خارج خط التنظيم بالفعل، ومن باب أولى فإن الحظر يسرى بالنسبة للمباني المزمع إنشاؤها سواء كان مرخصاً بها أم لا، فقد حظر المشرع البناء إنداءً خارج خط التنظيم بالتغطية أو إقامة أى أعمال بناء من تعديل أو توسيع أو خلافه (٣).

وتكمم المادة ٣ من قانون المباني ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على أن : ويصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المخلص ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ( بشأن نزع ملكية العقارات المنفعة

(١) لقرئلك المصرية - الحد ١٧٠ تابع ( ب ) فى ١ / ٨ / ١٩٩٦ .

(٢) المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ سنة ١٩٧٦ .

(٣) أ.د / محمود عبد الحكيم - المراجع السابق ص ٢٦٤ .



العامّة أو التحمّن<sup>(١)</sup> . وقد تمّ إلغاء القانون المذكور بصدر القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠<sup>(٢)</sup> يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه في الفقرة السابفة إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن تعوض أصحاب الشأن تعريضاً عادلاً، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال اللياّض فيجوز القيام بها .

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم جاز للمجلس المحلي المختص بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص به قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعريضاً عادلاً .

ذلك أن الأصل أن لكل مالك الحق في أن يتصرف فيما يملك طالما التزم صدور القانون، ومالك العقار له الحق في أن ينشئ بناء فوق أرضه أو يقوم بالتعلية على ما هو قائم من بناء، ولا يصح أن يتنقص هذا الحق بغير رضائه فإذا إتقصنت المصلحة العامة الإنقاص من هذا الحق، فلا أقل من أن يعرض صاحب الملك عما فقد تعريضاً عادلاً<sup>(٣)</sup> .

والنص السابق هو تطبيق لما جاء بنص المادة ٣٤ من الدستور التي تنص على أن لا يجوز أن يحرم أحد ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك في مقابل تعويض عادل .

وقد رسم القانون إجراءات يتعين إتباعها لنقل الملكية الخاصة إلى العامة وتتمثل هذه الإجراءات في استصدار تخصيص مشروع ما للمنفعة العامة ونشره ثم حصر العقارات المطلوبة وإعداد كشوف بها وبأسماء ملاكها والتعرض المستحق عنها . على أن تلزم الإدارة بالتعرض للمالك تعريضاً عادلاً<sup>(٤)</sup> .

---

(١) صدر القانون الجديد برقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بشأن نزع الملكية المنفعة العامة للسجل بالقانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ .

(٢) المادة ٣٦ من القانون - الجريدة الرسمية للحد ٢٢ ( تابع ) في ٣١ / ٥ / ١٩٩٠ .

(٣) أ. محمود عبد الحكيم - لمرجع السابق ص ٣٦٨ .

(٤) ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الخاص بنزع الملكية المنفعة العامة .

وعلى ذلك .

فإن القرار الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة هو للشرط المانع من التصرف، وذلك لإجراء بعض التحسينات أو إنشاء طريق وممرات تطلق فيها المصلحة العامة على المصلحة الخاصة . ونظراً لانتفاص جزء من الملكية الخاصة فيجب أن تستكمل بتعويض نقدي عادل فما هو عدالة مبلغ التعويض ؟ هل هو يشمل قيمة العقار ومنفعته ؟ أم يشمل ما كان سيتمثله المالك من هذا الجزء المنتقص ؟

والمنطق يقتضي أن التعويض العادل هو المقابل لمنع المالك من إجراء البناء وليس أى تعويض آخر يشمل قيمة العقار ومنفعته (١).

أى أن عدالة التعويض الذى يمنح لملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم يرتبط ارتباطاً وثيقاً بعناصر الضرر الواقع عليهم، وما خسره مما دفعه من رسوم لاستخراج الرخص المفقاه . وخضوع هذا التقدير لرقابة القضاء بقضيتنا القول بأن نفرق به وضعين :

الأول ،

المباني المزمع إنشاؤها أى أن المالك هنا صدر إليه قرار بعدم تخطى أمور التنظيم فامتثل لها ، فله أن يعرض عنها التعويض للعادل .

الثانى ،

مبان صدر لها ترخيص وتم تعديله بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء شرع المرخص له فى القيام بأعمال البناء أو لم يشرع وهنا يجب أن يعرض التعويض الكامل . لأنه لا نذب له فيما قامت به الإدارة من إعطائه ترخيصاً ثم تراجعت فيه بالسحب . ولهذا المالك فى جميع الأحوال الحق فى الطعن لكل قرار أحدث أثراً سلبياً على مركز قانونى كان فيه ثم تم تعديل هذا المركز من الإدارة بسحب قرار الترخيص .

(١) نقض منقضى جلسة ١٤ / ٦ / ١٩٦٢ السنة ١٣ من ٨٠٨ .

والجهة الإدارية إذا ما نشطت في سحب الترخيص أو تحيله بسبب تعديل خط التنظيم فإن قرارها في هذا الشأن تتوفر فيه مقومات القرار الإداري باعتباره إفساحاً عن إرادتها الملزمة بقصد إحداث أثر قانوني ويكون لصاحب الشأن أن يطالب الجهة الإدارية قضاءً بالتعويض للعادل عن الأضرار التي لحقت به بسبب هذا القرار إذا هي امتنعت عن تنفيذ حكم القانون في هذا الشأن وذلك بصرف النظر عن مشروعية قرار السحب طالما أن هذا التعويض مصدره القانون ينتفاء مساواة الأفراد أمام التكليف العامة<sup>(١)</sup>.

ويجب أن تتحقق جريمة البناء خارج خط التنظيم (العلم والإرادة) من جانب المالك أو من يمثله، فإذا ما ادعى أنه لم يعلم بسحب قرار الترخيص نتيجة عدم إعلانه بذلك فإنه لا يكون بمنأى عن الموازنة التجريبية التي عقوبتها الحبس والغرامة، فضلاً عن الإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة. مع معاقبة العقول الذي يقوم بالتنفيذ<sup>(٢)</sup>.

---

(١) المحكمة الإدارية العليا - ملعن رقم ٥٩٨ لسنة ١٥ ق جلسة ١٤ / ١ / ١٩٦٩ مشار إليه في كتاب أ. محمود عبد الحكيم - المراجع السابق ص ٣٧٠، ٣٧١.

(٢) مادة ٢٢ / ١ مكرر من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٦٦.

## الفصل الثالث

### جريمة البناء المخالف للمواصفات

وهذه الجريمة لها من الخطورة القصوى ما دعى الحاكم العسكري عن طريق نائبه أن يصدر أمراً عسكرياً بتشديد العقوبة لكل من يشترك فيها، لما تؤدى إليها من تهمد للأبدية وتعريض سلامة الأرواح للخطر، بل ما تحقق من سقوط لعدة عقارات لم يراعى فيها المواصفات القياسية التى وضعها القانون، بل تعدى البعض الحدود ليقوم بالغش والتلاعب فى مواد البناء نظير مكعب رخيص ولا يتبصر عواقب الأمور، وما تتعرض له أرواح البشر من خطر، وما يصيبهم من ضرر وهو قابعون فى مشاكلهم، ولا يشعرون بأن السكينة والطمأنينة قد إنقلبت على رؤسهم نتيجة الجشع والطمع لأناس لا يراعون ديناً ولا نعمة.

حيث أوجب القانون بأن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات الذى منح الترخيص على أساسها، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة.

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، أما للتعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة على أصول الرسومات المعتمدة وصورها وذلك كله وفقاً للأحكام والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها<sup>(١)</sup>.

فالقانون أئزم كل من المالك والمهندس (سواء المصمم أو التنفيذى) والمقاول وكل من يساهم فى تنفيذ إنشاء المبلى، أن يكون مراعيًا فى تنفيذه لما صدر إليه من ترخيص للأصول الفنية أولاً.

(١) المادة ١١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

ومطابقة مولد البناء المستخدمة للمواصفات المقررة ثانياً ثم أن تكون أعمال التنفيذ مطابقة للرسومات والبيانات والمستندات التي أساسها منح صاحب الشأن الترخيص بالبناء ثالثاً .

بل إن القانون قد ألزم المهندس التنفيذي ومن قبله المهندس الذي صمم المبنى في مراعاة الأعداد المطابق للرسومات وتعديلها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية وقت الإعداد، وتنفيذ القرارات الصادرة في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص في اللائحة التنفيذية للقانون (١) . فقد حدد المهندس المصمم المسؤولية الكاملة عن كل ما ينطق بأعمال التصميم .

ولم يترك المشرع الأمور على عواهنها وإنما ألزم بالمتابعة كلا من :

١ - المهندس المشرف على التنفيذ بأن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها ففضلاً عن مسؤولية المهندس على تنفيذ الأعمال والإشراف عليها له الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لدواعية الأعمال المرخص بها (٢) .

هذا فضلاً عما يقوم به المقاول من أعمال هو مكلف بها حيث تتحقق مسؤوليته بالتزامن مع المهندس المنفذ .

٢ - المهندس القائم بأعمال التنظيم بوحدة الإدارة المحلية وغيره من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص . لهم سلطة الضبط القضائى، ولهم الحق فى دخول مواقع الأعمال ولو لم يكن تلك الأعمال مرخص بها وإثبات ما يقع من مخالفات، بالإضافة إلى التنبية كتابة على المرخص لهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال لشروط الترخيص (٣) .

---

(١) المادة ٣ / ٥ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(٢) المادة ١٢ من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

(٣) المادة ١٤ من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

## تحديد مسؤولية مهندس التنظيم بالوحدة المحلية :

**أولاً :** متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية حيث يتولى مهندس التنظيم بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية مسؤولية المرور على موقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ومتابعة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للقانون وللإختصاص المنصرفة من الحى .

وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفته له أثناء المرور فى دفتر الأحوال الذى يسلم له ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التى تكشفته له على وجه التحديد وما اتخذ فى شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من إجراءات وعلى وجه الخصوص .

( أ ) وجود أو عدم وجود المهندس المشرف على التنفيذ فى مواقع الأعمال أثناء التنفيذ .

( ب ) صدور أو عدم صدور تراخيص الأعمال وما إذا كان الترخيص فى حالة صدوره سارياً زمنياً بالنسبة للأعمال التى يتم تنفيذها .

( جـ ) مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به .

( د ) مدى الإلتزام لقواعد الوقاية من الحريق وفقاً للترخيص وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام .

( هـ ) مدى الإلتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ .

( و ) مدى الإلتزام بالتنبيهات الكتابية التى سبق أن صدرت عن ذات الأعمال .

( ز ) مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال .

ثانياً ، وعلى مهندس التنظيم إتخاذ الإجراءات التالية :

١ - تحرير قرار إدارى بوقف الأعمال المخالفة متضمناً بياناً بهذه الأعمال .

٢ - تحرير محضر لجنة متضمناً قيمة الأعمال المخالفة .

٣ - تمرير محضر يستلذف الأعمال فى حالة عدم إمتناع المخالف لقرار إيقاف الأعمال بالطريق الإدارى الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

- ٤ - التنبية كتابة للمرخص له والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ في موقع العمل عما يحدث في مخالقات أو إخلال بشروط الترخيص .
- ٥ - عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف عنه من مخالقات على الرئيس المختص ليؤشرفيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون ويعاد الدفتر يومياً إلى المهندس لإتخاذ اللازم في ضوء تأشيرة الرئيس المختص .
- ٦ - تضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يوصى بها جهاز التفيش الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لإختصاصاته المحددة بقرار إنشائه .
- ٧ - متابعة قيام الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإعلان ذوى الشأن بقرار وقف الأعمال بالطريق الإدارى وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية بأية عقبات فى سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال للمخالفة (١) .
- ومن هنا لنا أن نتعرض لجريمة استغلال أعمال البناء السابق وقفها بالطريق الإدارى .

---

(١) أنظر المادة ٢٧ من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٩٦ .

## الفصل الرابع

### جريمة استئناف أعمال البناء

### السابق وقفها بالطريق الإداري

نصت المادة ١٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، والمعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وللقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ على أن.

«توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب بالجهة الإدارية المختصة بشلون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويطن إلى ذوي الشأن بالطريق الإداري، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ويخطر بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بطم الوصول.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشلون التنظيم إتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الإنشاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أي أعمال بناء جديدة فيها، كما يكون لها للتحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في إرتكاب المخالفة بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة بخلاف ذلك.

وفي جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافده في مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما أتخذ في شأنها من إجراءات أو قرارات.

ويكون المالك مسئولاً عن إلقاء هذه اللافة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إلزائها.

وجاء نص المادة ١٦ من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على أن ،

« يصدر المحافظ المختص أو من يليه قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان وقف الأعمال المنصوص عليه في المادة السابقة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز



للمحافظ التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو من السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية .

وقضى على الخروج عن نص المادة ١٥ بالعقوبة التالية (١).

« ومع عدم الإخلال بالمادة ٢٤ يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة ١٥ .

يعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين الساقول الذي يقوم بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال حسب الأحوال ،

وجاءت المادة ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (٢).

« يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما نص به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال .. كما تسرى أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف .

ولكن يجب أن تبين الجهة مصدرة القرار عناصر المخالفة المستوجبة لذلك، فإذا جاء الحكم القضائي بتصحيح الأعمال المخالفة دون أن يبين عناصرها فإنه يكون قاصراً واجباً نقضه (٣).

وقد قرر المشرع تجزئاً للأعمال المخالفة للقانون، بعدما يصدر قرار بوقف هذه الأعمال من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ثم الخروج عن هذا الإيقاف

(١) المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

(٢) وقد صدر تعديل لهذه المادة بإمحاء مادة ٢٤ مكرر في القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الذي ما لبث أن قضى فيها بدم الدستورية بجلسة ١٩٩٧ / ٧ / ٥ .

(٣) نقض جنائي - جلسة ١٩٥٦ / ٢ / ٢١ ص ٧ من ٢٥٠ .

بالرغم من ذلك والمعنى في استئناف تلك الأعمال، وإنهاء بتخطيط العقوبة درماً لأخطار قد تقع في المستقبل تؤثر على المبنى نفسه وعلى سلامة البشر فضلاً عن ذلك.

وذلك نزولاً على مقتضيات الحكمة القائلة بأن للوقاية خير من العلاج ولتدارك المخالفات قبل استفحالها واكتمالها حتى لا تضيق مبانى تتكلف مبالغ طائلة يترتب على إزالتها ضياع جزء من الثروة القومية وإخراج السكان منها بعد استقرارهم فيها وحتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى وضع يعذر معه تصحيحها من الناحية الفنية.

فقد أوجبت المادة ١٥ السالف بيانها إيقاف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى قبل اتخاذ الإجراءات الجنائية المتمثلة في تحرير محضر للمخالف كما هو الوضع في القانون الجنائى ويصدر بالوقف قرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ويعان إلى نوى الشأن بالطريق الإدارى. ولدعم فاعلية الوقف الإدارى فإن المشرع أجاز الاحتفاظ خلال مدة وقف الأعمال المخالفة على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها ضمناً لتجريد المخالف من الإمكانيات التى تعينه على الاستمرار فى المخالفة، (١).

وعلى ذلك فإن الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أعطيت من الصلاحيات ما يجعلها تتخذ القرار بوقف الأعمال المخالفة وبالقوة الجبرية إذا امتنع صاحب الشأن عن تنفيذه وذلك دون اللجوء للقضاء (٢).

وإذا كان للسلطة الإدارية الحق فى اتخاذ هذا الإجراء فيجب أن يحاط بإطار معين وضمان حتى لا يكون هناك تعسف فى استعماله. بمعنى أن القانون قد حدد فى المادة ١٥ بأن هذا القرار.

(يجب أن يكون صادراً من جهة متخصصة بإصداره) وهى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم).

ويجب أن يكون قراراً مسيئاً، أى قائماً على أسباب واقعية، وقانونية، وشكلية.

١ - واقعية : بوجود ما يؤكد وقوع الجريمة على وجه الدقة ومادية الأفعال المزمومة

(١) لفكرة الإيضاحية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

(٢) أ. محمود عبد الحكيم. المرجع السابق. ص ١٦.

التي يجب إيقافها، ونسبتها إلى شخص أو أشخاص مرتكبيها.

٢ - وقانونية أن تكون هذه الأفعال مما ينطبق عليها الخروج عن المواصفات والإشراطات التي قررها القانون.

٣ - شكلية : بإعلان نوى الشأن بالطريق الإداري والمقصود بهم :

\* مالک العقار أو من يمثله.

\* المهندس المسئول عن التنفيذ.

\* المقاول الذي يقوم بالتنفيذ.

فالإطار الشخصي يحدد مسئولية المخاطب بقرار الإيقاف.

(أ) مالك العقار هو الشخص المفترض قيامه بالبناء بنفسه ولمصلحته، فهو صاحب المصلحة الأولى ( ويعنى أصح ) هو العنصر الفعال في هذه المنظومة البدائية، وصاحب السيطرة على أعمال البناء.

(ب) والمهندس المسئول باعتباره العنصر المتابع في تلك المنظومة. حيث يجرى البناء تحت إشرافه ومراقبته، حيث أن له من الدراية الفنية والخبرة العملية ما يؤهله لذلك.

(ج) ثم مقاول التنفيذ هو العنصر المنفذ لأعمال الإنشائية حيث يراعى المواصفات والشروط التي حددها القانون ويطبقها على الطبيعة.

ولذا يجب أن يكون الأطراف الثلاثة هم المعنيون بتوجيه القرار لهم الإلزام بتنفيذه، فالجهة الإدارية القائمة بشئون التنظيم عليها أن تعين القرار ( للخاص بإيقاف الأعمال المخالفة ) إلى كل من : مالك العقار، والمهندس المسئول عن تنفيذ البناء، وإلى المقاول للقائم بالتنفيذ. فالإعلان وسيلة الطم، وعلى من يدعى عكس ذلك أن يثبت.

أ ولا .

فالأصل أن يوجه الإعلان إلى شخص المعان إليه بمعنى تسليم صورة قرار الإيقاف للمخالف شخصياً وأن يوقع على ذلك بالعلم والإستلام، فإذا امتنع عن استلام الإعلان والتوقيع بما يفيد ذلك كان هناك إجراء آخر تال له.

## ثانياً ،

فى حالة تعذر الإعلان لشخص المخالف بالطريق الإدارى ، أوجب المشرع أن يتم الإعلان بإيادى نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار مع إخطار المخالف بذلك الإيداع بكتاب موسى عليه بعلم الوصول . مع ضرورة وضع لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار موضوع المخالفة ، وعلى أن يكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها ، واضحة البيانات ، إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إلزائها<sup>(١)</sup> .

( وحدد القانون عقوبة الغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه ، فى حالة عدم وضع أو بقاء اللافتة فى مكانها واضحة البيانات<sup>(٢)</sup> .

وقد حددت المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الإجراءات التى تتخذها الجهة الإدارية المختصة بشئون<sup>(٣)</sup> . للتنظيم فى حالة وجود أعمال بناء مخالفة وهى :

١ - إعلان قوى الشأن بالقرارات الإدارية بوقف الأعمال المخالفة ، فإذا تعذر الإعلان لشخص المخالف لأى سبب تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، كما تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة مع إخطاره بخطاب موسى عليه بعلم الوصول على الطوان المحدد فى طلب الترخيص .

٢ - اتخاذ كافة الوسائل لمنع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع إقامة أى أعمال بناء جديدة بها ، وعليها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى إرتكاب المخالفة بموقع العمل أو بأى موقع آخر نراه مناسباً للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات وتكلى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات .

(١) أ. محمد عبد الحكيم - المراجع السابق ص ٢٤ .

(٢) المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

(٣) قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٣٦٨ لسنة ١٩٩٦ .

٣- إبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقوبات تثار في سبيل تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة، وذلك في مذكرة توضح كافة ما اتخذ من إجراءات والعقوبات التي تعترض التنفيذ، وأية مقترحات تساعد على سرعة إتمام التنفيذ.

٤- وضع توصيات جهاز التدقيق الفني على البناء موضع التنفيذ، وتنفيذ القرارات التي يصدرها الجهاز، وذلك وفقاً لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ في شأن تنظيم جهاز التدقيق الفني على أعمال البناء.

٥- وجريمة استئناف أعمال البناء الموقوفة بالطريق الإداري جريمة عمدية، أي توافر القصد الجنائي لدى مرتكبها.

علم - واردة

العلم يقتضى :

بأن القرار الإداري المعلن إليه يتضمن أعمال بناء مخالفة يقوم بها، وكما قلنا مسبقاً بأن الإعلان هو قرينة على العلم.

ويجب أن يصرف علم المخالف بأن استئناف تلك الأعمال المخالفة للقرار الصادر بإيقافها، يتحقق به الاعتداء على الحق أو المصلحة التي يحميها القانون<sup>(١)</sup>.

والإرادة يقتضى :

إتجاه نية المخالف إلى الخروج على القرارات الصادرة من الإدارة، واستئناف أعمال البناء المخالفة لموضوع القرار محل الإعلان.

وقد تصدر الإدارة عدة قرارات إيقاف متوالية للمخالف ومع ذلك فهو مستمر بضرب الحائط لهذه القرارات، ومع ذلك فإن تتابع مثل هذه القرارات فإنها تنصب على واقعة واحدة وهي سلوك الجاني في استئنافه لأعمال البناء الصادر قرار بوقفها، أي أنه يعتبر مرتكباً لجريمة واحدة.

ومن المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متعلبة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة إذ هي حينئذ تقوم على نشاط. وإن اختلف في

(١) أ. محمود عبد الحكيم - المراجع السابق ص ٣٩، ٤٠.

لزمنة متتالية - إلا أنه يقع تنفيذ المشروع إجرامى واحد والإعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب لزمانها وتعلقها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يرمى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لو يكتشف أمرها إلا بعد صدور الحكم<sup>(١)</sup>.

وحتى يكون القرار الصادر من الجهة الإدارية بشئون التنظيم فعاليتها فقد أجاز لها المشرع السلطة فى التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى إرتكاب المخالفة، ولكن أن يكون ذلك فى حدود موضوعية، وحدود زمنية حتى لا تضعف الإدارة فى استخدام سلطاتها بدون مقتضى منطقي وقانوني.

فإتاحة الفرصة للإدارة حتى تقوم بدور إيجابى باتخاذ إجراءات التحفظ على أدوات تستخدم لتحقيق المخالفة، يجب أن يحاط بشروطين :

• الشرط الأول : عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية.

• الشرط الثانى : ألا تتجاوز مدة التحفظ على أسبوعين.<sup>(٢)</sup>

، بل إن القانون قد أتاح للمحافظ المختص أو من يتيبه أن يصدر قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة، ومع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية يجوز للمحافظ للتجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضى الصحة العامة أو أمن المكان أو المارة أو الجيران، وذلك فى الحدود التى نبيها اللائحة التنفيذية<sup>(٣)</sup>.

وقد حددت اللائحة التنفيذية للقانون المذكور كافة الإجراءات المتبعة فى هذا الشأن سبق التعرف عليها آنفاً<sup>(٤)</sup>.

ولذلك فإن إجراء التحفظ لا يترك بغير ضوابط بل هناك عدة أمور موجودة فى نصوص القانون واللائحة التنفيذية.

(١) نقض جنالى.. جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٦٦ ص ١٢ من ١٥٨.

(٢) أنظر المادة ١٥ من القانون.

(٣) المادة ١٦ من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(٤) المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(أ) يصدر قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة . ويتربط على ذلك أنه بسحب القرار أو إلغائه أو وقف تنفيذه مؤقتاً يجوز لأصحاب الشأن إعادة تلك المهمات والمعدات المتحفظ عليها إليهم .

(ب) أن المشرع وضع إطاراً زمنياً وموضوعياً كما قلنا مسبقاً، بعرض الأمر في خلال خمسة عشر يوماً على النيابة العامة من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات .

ويتربط على ذلك أن على الإدارة أن تعرض الأمر على النيابة الواقع في دائرة اختصاصاتها العقار موضوع للمخالفة لتأمر بما تراه ( إما بالتحفظ على الأدوات بنفس المدة التي قررتها الإدارة ، أو بعمد أخرى ، أو تأمر بتسليمها إلى مالكها وأخذ التعهد بعدم استخدامها في البناء المخالف ، أو بسحبها من الموقع المخالف إلى آخر ) . كل ذلك في خلال مدة الأسبوعين ، فإن تجاوزت الإدارة هذه المدة جاز لصاحب الشأن التقدم إلى النيابة المختصة بطلب تسليمه الأدوات السابق التحفظ عليها من الجهة الإدارية ، لتفقد فيها النيابة ما تراه بشأنها<sup>(١)</sup> .

وقد وضعت المادة ٢٨ / ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ توصيات جهاز التنقيش الفني على أعمال البناء موضع للتنفيذ وتنفيذ القرارات التي يصدرها الجهاز وذلك وفقاً لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ في شأن تنظيم جهاز التنقيش الفني على أعمال البناء<sup>(٢)</sup> .

أعطى هذا القرار لجهاز التنقيش الفني صلاحيات واسعة لمباشرة اختصاصاته ، وأعطاه بموجب تلك الصلاحيات سلطة للمنبط للقضائي لإتاحة الحق في دخول مواقع الأعمال وإثبات ما يقع من مخالفات وتحديد المسؤولية عنها<sup>(٣)</sup> .

ويختص بأداء مهام التنقيش والرقابة والمتابعة على جهتين :

\* الجهة الأولى : التي أصدرت القرارات .

\* الجهة الثانية : المنفذة لتلك القرارات .

(١) ١. محمود عبد الحكيم - المرجع السابق ص ٥٦ ، ٥٧ .

(٢) الجريدة الرسمية - العدد ٤ في ٢٨ يناير سنة ١٩٩٣ .

(٣) المادة ٤ من القرار الجمهوري .

ويكون تابعاً لوزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجمعات العمرانية الجديدة :  
تلك المهام هي (١).

- ١ - القيام بالتفتيش على إصدار التراخيص.
- ٢ - التحقق من مطابقة التراخيص لأحكام القانون والإشتراطات الواجب توافرها.
- ٣ - المتابعة القطعية في التنفيذ على أعمال البناء والتأكد من الشروط والمواصفات الفنية لتلك الأعمال.
- ٤ - التوصية في اتخاذ وقف الأعمال أو تصحيحها أو إلغاؤها للإدارة.
- ٥ - لهم الحق في إبلاغ الجهات القضائية والإدارية ضد أية مخالفة.
- ٦ - ليس ذلك فقط وإنما متابعة ما يتخذ من إجراءات ثم التوصية بشأنها لجهة الإدارة والجهات المختصة.
- ٧ - ثم أخيراً إعداد وتقارير بكل النتائج التي تم عملها بدون تفتيش - مراقبة - ومتابعة. ورفع ذلك الوزير المختص، والمحافظ المختص أيضاً. حتى تكون دائرة العمل متكاملة ولا تؤخذ الأمور دون محصلة نهائية لكل عمل قام بأدائه جهاز التفتيش والمراقبة. حيث أنهم يقومون بهذا العمل ندياً من وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجمعات العمرانية الجديدة والأجهزة والهيئات التابعة لها.

### ما مدى مسئولية المهندس الجناحية

#### الذي يتولى تصميم البناء؟

مهندس التصميم هو ذلك الذي يقوم بإعداد التصميمات اللازمة للبناء، ويحضر دوره في إعداد خرائط البناء ودون أن يقوم بمباشرة عملية التنفيذ، وعليه أن يراعى الأصول الفنية، والإلزام في إعداد الرسومات وتعديلاتها بالمواصفات القياسية، والقرارات الصادرة في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وعاقب القانون على الإخلال بتلك الإلزامات بعقوبة الحبس والغرامة.

وغلط العقوبة بالسجن والغرامة إذا ترتب على ذلك سقوط البناء أو صيورته  
أيلاً للسقوط.

---

(١) المادة ٢ بهودها السبعة.



وعقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة ويعرامة لا تجاوز قيمة الأعمال إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص.

فضلاً عن ذلك يشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين لمدة سنتين، وبصفة دائمة في حالة العود.

(أما عن مسئولية المهندس التنفيذي)

### والمقاول

التزام المهندس التنفيذي باحترام الرسومات، ومراعاة الأصول الفنية والمواصفات القياسية، واستعمال مواد متفقة مع المواصفات، وقرر نفس العقوبة السابقة على المهندس والمقاول.

(وأما عن مسئولية مهندس التنظيم)

فقطيه منح الترخيص للبناء المتفقة مع الشروط القانونية، وإلا تعرض للمسائلة الجنائية.

وحتى تنشأ تلك المسئولية للجنائية لمهندس وموظفى التنظيم يلزم توافر عدة مشروط.

- ١ - إرتكاب سلوك عمدى أو إهمال جسيم.
- ٢ - أن يشيد بناء بالمخالفة لأصول المهنة المتعلقة بإعداد الرسوم أو تنفيذ الأعمال أو الإشراف على الأعمال أو استعمال مواد مخالفة للمواصفات.
- ٣ - توافر علاقة سببية بين الخطأ وبين البناء المخالف أو المعبى وتوافر علاقة السببية فى فرضين.

(أ) أن مهندس التنظيم يوافق على إعطاء ترخيص بالبناء بينما لا توافر شروط الترخيص كاملة، فيستغل صاحب الترخيص ذلك لإقامة البناء المخالف.

(ب) أن مهندس التنظيم لا يودى واجبه فى الإشراف والرقابة على البناء ويترتب على ذلك أن يقرم المقاول أو مهندس التنفيذ بعدم إحترام القواعد الفنية اللازمة<sup>(١)</sup>.

---

(١) د. غلام محمد غلام - مجلة الحقوق - جامعة الكويت - المجلد الثالث سبتمبر سنة ١٩٩٥ ص ١٧٤.

## قرار رئيس جمهورية مصر العربية

رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٢

في شأن تنظيم جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء

المجلس الجمهورية :

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية.

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ .

وعلى قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة التعمير والمجمعات الجديدة.

وبعد موافقة مجلس الوزراء.

وبناء على ما أوردته مجلس الدولة.

### قرر

( مادة ١ )

يختص جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء المنشأ بقانون توجيه وتنظيم البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية، ويقيم وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجمعات العمرانية الجديدة .

## (مادة ٢)

يباشر الجهاز الاختصاصات المنوطة به قانوناً على الوجه الآتي :

- ١ - القيام بالتفتيش الفني على جميع أعمال الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية المتعلقة بإصدار تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تعدده اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.
- ٢ - التحقق من مطابقة التراخيص المشار إليها لأحكام توجيه وتنظيم أعمال البناء ولاتحته التنفيذية والقرارات المنفذة له وجميع التشريعات المعمول بها ذات الصلة بإقامة المنشآت وتوفير الأمان والسلامة فيها، وكافة الإشرافات العامة أو الخاصة الواجب توافرها في مختلف أنواع الأبنية وعلى الأخص المتعلقة بالأمن والحريق في المباني وتوفير أماكن لإيواء السيارات.
- ٣ - التفتيش على تنفيذ جميع أعمال المباني والإنشاءات من أساسات وخرسانات ومبان وأعمال صحية وتركيبات كهربائية ومساعد وغيرها من أعمال مرخص بها والتحقق من تنفيذها طبقاً لتراخيص الصادرة والرسومات المعتمدة والشروط والمواصفات الفنية، وله في سبيل ذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة للتحليل واختبار المواد المستخدمة في البناء.
- ٤ - الترسية إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم باتخاذ ما يراه الجهاز من إجراءات لازمة لوقف الأعمال أو تصحيحها والتي يجرى تنفيذها بالمخالفة للتراخيص الصادرة أو الرسومات المعتمدة أو غير المطابقة للمواصفات الفنية طبقاً لما تقتضيه التشريعات المعمول بها وأصول الصناعة أو المهنة.
- ٥ - إبلاغ الجهات الإدارية والقضائية المختصة لاتخاذ جميع الإجراءات المقررة قانوناً ضد المخالفين سواء مالك المبنى أو المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول القائم بالتنفيذ أو غيرهم من المسؤولين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حسب الأحوال.
- ٦ - متابعة ما يتخذ من إجراءات لتنفيذ التوصيات التي يصدرها الجهاز بناء على ما تسمفر عنه أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة التي يجرىها في حدود اختصاصاته.

٧ - إعداد تقارير دورية بنتائج أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة ترفع للوزير المختص بالإسكان والمرافق ووزير الإدارة المحلية والمحافظة المختص للنظر في اتخاذ ما يراه كل منهم لازماً في شأن المخالفات التي تكشف عنها تلك التقارير.

#### ( مادة ٣ )

يندب العاملون اللازمون لمباشرة الاختصاصات والمهام الممهودة بها للجهاز من وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجمعات العمرانية الجديدة والأجهزة والهيئات التابعة لها.

#### ( مادة ٤ )

يكون للعاملين بالجهاز الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع وزير الإسكان والمرافق والتعمير والمجمعات العمرانية الجديدة صفة الضبط القضائي، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال وإثبات ما يقع من مخالفات وتحديد المسؤولين عنها.

وعلى العاملين المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ الوزير المختص بالإسكان والمرافق ووزير الإدارة المحلية والمحافظة المختص بأية عقبات في سبيل تنفيذها.

#### ( مادة ٥ )

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.  
صدر برئاسة الجمهورية في ٢٤ رجب سنة ١٤١٣ هـ.  
( الموافق ١٧ يناير سنة ١٩٩٣ م )<sup>(١)</sup>.

حسنى مبارك

---

(١) الجريدة الرسمية - العدد (٤) في ٢٨ يناير سنة ١٩٩٣.

## ملحق تشريعى

(قوانين البناء - والقرارات الملحقه بها )

- ١ - القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .
- ٢ - اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦
- ٣ - قرار رئيس مجلس الوزراء بشأن إرتفاعات المباني لبعض مناطق محافظات : القاهرة - الاسكندرية - الجيزة .
- ٤ - القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .
- ٥ - القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .
- ٦ - القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

قانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦

بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي

( الجريدة - العدد ٢٥ مكرر (ب) في ٣٠ / ٦ / ١٩٩٦ )

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب الآتي نصه، وقد أصدرناه :

( المادة الأولى )

يستبدل بنصوص المواد ٤ فقرتان أولى وثانية، ٦، ٧، ٨ فقرتان خامسة،  
سادسة، ٩ فقرة أولى، ١١ مكرراً (١)، ١٢، ١٤ فقرتان أولى وثانية، ١٦، ١٨، ٢٢،  
٢٢ مكرراً (٢) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء  
النصوص الآتية :

المادة ٤ (فقرة أولى)

« لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تطيبتها أو تدعيمها أو إجراء  
أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية  
المختصة بشئون التنظيم وفقاً لما يبيّنه اللائحة التنفيذية ».

المادة ٥ (فقرتان أولى وثانية)

« يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من يمثله قانوناً إلى الجهة  
الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به المستندات والإقرارات وللماذج التي تحددها  
اللائحة التنفيذية ».

ويجب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات فيها مرفقاً عليها من مهندس نقابى

مختص وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية .

#### المادة ٦٤

« تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية قامت بإصدار الترخيص، ويحدد في الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذي يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر.

أما إذا رأت الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات طبقاً لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانوناً بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب.

ويتم البت في طلب الترخيص في مدة لا تتجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة.

ويصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طلب الترخيص على ألا تتجاوز مائة جنيه، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يتجاوز أربع مائة جنيه.

ويؤدى طلب الترخيص رسماً مقداره ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها لمواجهة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية الصرف منه.

وفي جميع الأحوال لا يجوز فرض أى مبالغ على إصدار الترخيص تحت أى مسمى عدا ما ورد بالفقرتين السابقتين .

#### المادة ٦٥

« يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص، إلتصاء المدة المحددة للبت فيه، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب

استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء في التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المتصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية.

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص في التعمية ولو كانت قواعد الإرتفاع تسمح بالتعمية المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب للترخيص بها على النحو الذي يؤيده فني مهندس استشاري إنشائي مع الإلتزام في هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي المختصة وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية بوقف الترخيص فيها لإعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقاً لغرض قومي أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية.

ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح الوزيرين مد الوقف لمدد أخرى لإعتبارات يقدراها وذلك بحد أقصى أربع سنوات ، .

#### المادة ٨٤ ( فقرتان خامسة وسادسة )

« ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ مائة جنيه .

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالإتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيدوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها المؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار ، كما يتضمن للقرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به ، على ألا يتجاوز القسط ٥ ٪ ( نصف في المائة ) من قيمة الأعمال



المرخص بها، وحسب القمط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد .

#### المادة ٩ (فقرة أولى)

« إذا صنعت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرع المالك أو من يمثله في تنفيذ الأعمال المرخص بها، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من إنتضاء للثلاث سنوات ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية . »

#### المادة ١١ مكرراً (١)

« في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا الغرض المرخص به أو امتناعه أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة البناء تتولى الجهة الإدارية توجبه إنذار المالك أو من يمثله قانوناً بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر.

فإذا إنقضت المدة دون تنفيذ يصدر المحافظ المختص قراراً بتنفيذ ما امتنع عنه المالك أو تراخى فيه وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات، ويحمل المالك النفقات بالإضافة إلى ١٠ ٪ مصروفات إدارية تحصل بطريق الحجر الإداري، وتكون قرارات المحافظ مسببة ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري.

وفي جميع الأحوال يحق لشاغلي المبنى القيام بالأعمال السابقة والتي امتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصماً من مستحقاته لديهم.

ويعتبر المالك متراخياً في حكم هذه المادة متى تم استعمال المبنى بعضه أو كله فيما أنشئ من أجله .»

« يجب على المالك أو من يمثله قانوناً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بطلب موصى عليه بطم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها .

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين ولتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابي معماري أو معني بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زالت قيمتها على عشرة آلاف جنيه ، ويكون المهندس مسئولاً مسؤولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وتعدد اللائحة التنظيمية للحالات التي يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابي من ذوي التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها .

وفي حالة تخلى المهندس المشرف على التنفيذ عن التزامه فطيه أن يخطر المالك أو من يمثله قانوناً والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بأسبوعين على الأقل ويوضح أسباب التخلي وفي هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابي آخر في ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك .

وفي حالة إقضاء مدة الأسبوعين المشار إليها في الفقرة السابقة دون أن يعهد المالك بالإشراف إلى مهندس آخر توقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف .

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأي أعمال مخالفة فور وقوعها إما كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها . .

المادة ١٨ ( فقرة ثانى أولى وثالثة )

« يكون للمهندسين المقيمين بأعمال التنظيم بوحدة الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع المحافظ المختص سفة الضبطية القضائية ، ويكون لهم بتقضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإنجات ما يقع من مخالفات لأحكامه ولائحته التنفيذية .

وعلى الأشخاص المشار إليهم في الفقرة السابقة التنبية كتابة على المرخص

إليهم والمشرعين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال لشروط الترخيص .»

المادة ١٦ ،

« يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه في المادة السابقة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المسارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية .»

المادة ١٨ :

« تختص محكمة القضاء الإداري وحدها دون غيرها بالفصل في الطعن على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ في الأحكام الصادرة منها في هذا الشأن ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة وتلزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك .»

المادة ٢٢ :

« مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالمحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١٠، ٧، ٨، ٩، ١١ فقرتان ثلثة وثلاثة، ١٢، ١٣، المواد ١٤، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية.

ومع عدم الإخلال بحكم المادة ( ٢٤ ) يعاقب بالمحبس وبغرامة لا تقل عن خمس آلاف جنيه ولا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة (١٥) .

ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المقاول الذي يقوم بالتنفيذ

متى كانت المباني أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

وتكون العقوبة الغرامة التي لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه في الحالات الآتية :

١ - عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية .

٢ - عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها في المادة ١٢ مكرراً (١) .

٣ - عدم وضع أو بقاء اللائحة المنصوص عليها في كل من المادتين ١٢ مكرراً، ١٥ في مكانها واضحة البيانات .

وفي جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقاً لأحكام هذا القانون . .

المادة ٢٢ مكرراً :

« مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالمحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعة أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات إلى منح الترخيص على أساسها، أو الفشل فى استخدام مواد البناء، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة، فإذا نتج ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً، أو صيرورته آيلاً للمسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة .

وتكون للعقوبة الأشغال الشاقة المؤبدية أو المؤقتة وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمال فى ذلك مخزراً مزوراً .

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو  
المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين - حسب الأحوال -  
وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .  
وفي جميع الأحوال يجب نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الانتشار  
على نفقة المحكوم عليه .

ويماقب بالعقوبات للمصوص عليها في الفقرات السابقة عدا للشر كل من  
العاملين المشار إليهم في المادتين ١٣ مكرراً و١٤ من هذا القانون إنا أخل أى منهم  
بواجبات وظيفته إخلالاً جسيماً متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في  
الفقرة الأولى ويحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة .

المادة ٢٢ مكرراً ( ٢ )

« مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون  
آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل قيمة الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل  
من ارتكب أحد الأفعال الآتية :

١ - الإمتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخي فى ذلك أو عدم  
استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا  
الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص .

٢ - الإمتناع أو التراخي فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الإشتراطات الفنية  
المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً  
لأحكامه فى إجراء هذا التركيب .

٣ - الإمتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .

(المادة الثانية)

تضاف إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فقرة  
أخيرة للمادة ١٣ ومادتان برقمى ١٦ مكرراً، ٢٤ مكرراً.

المادة ١٣ (فقرة أخيرة)

ولا يجوز زيادة الإرتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد

أقصى ٣٦ متراً ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقاً لفرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذلته من الحد الأقصى للإرتفاع.

المادة ١٦ مكرراً :

تزال بالطريق الإدارى الأعمال المخالفة لقيود الإرتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو خطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات وكذلك التمديات على الأراضى التى اعتبرت أثرية طبقاً لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ ويصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى المادتين ١٥، ١٦ من هذا القانون.

المادة ٢٤ مكرراً :

لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ المقررات المالية المقضى بها طبقاً لأحكام هذا القانون.

#### (المادة الثالثة)

تلغى الفقرة الثانية من المادة الرابعة والمادة ٦ مكرراً والمادة ٧ مكرراً والفقرتان الثانية والثالثة من المادة ٢٩ وللمواد ٣٠، ٣١، ٣٢، ٣٣، من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه، والمادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى.

#### (المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعل به من اليوم التالى لتاريخ نشره.

ييصم هذا القانون بخاتم الدولة، وتنفيذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٤ صفر سنة ١٤١٧ هـ.

( الموقف ٣٠ يونيو سنة ١٩٩٦ م )

حسنى مبارك

## قرار وزير الإسكان والمرافق

رقم ٣٨ لسنة ١٩٩٦

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

الوقائع - العدد ١٧٠ تابع (ب) في ١/٨/ ١٩٩٦ )

وزير الإسكان والمرافق

بعد الإطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي.

وعلى قانون الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ .

وعلى قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ والقرارات المعدلة له.

وعلى الكود المصري الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢ .

### قرر

( المادة الأولى )

يصل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء المرفقة.

( المادة الثانية )

يلغى قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ وجميع القرارات المعدلة له. وما يخالف هذه اللائحة من أحكام.

### المادة الثالثة

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

دكتور مهندس / محمد إبراهيم سليمان.

وزير الإسكان والمرافق

## اللائحة التنفيذية

للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

### الفصل الأول

#### أحكام عامة

(مادة ١)

يكون إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تعديتها أو تدعيمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية بها وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في هذه اللائحة .  
وعلى الجهات القائمة على تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة إعداد وإمساك النماذج والإسمارات والنقائز والسجلات المرفقة بهذه اللائحة .

(مادة ٢)

يقصد بالمصطلحات المستعملة في تطبيق أحكام هذا الفصل المعاني الموضحة  
فريق كل مصطلح .

الطريق العام :

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم .

الطريق الخاص :

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذي يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بالطريق العام .

حد الطريق :

هو الحد الذي يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً .



#### خط التنظيم :

هو الخط المعتمد الذي يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة .

#### محور الطريق :

هو مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق .

#### خط البناء :

هو الخط الذي يسمح بالبناء عليه سواء كان مضافاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو راداً عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقاً لأحكام القانون .

#### الغرفة المعدة للسكنى .

هى الغرفة التى تكون معدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات التوزيع .

وتعتبر الصالة الرئيسية والتى تستخدم كصالة معيشة فى حكم الغرفة المعدة للسكنى .

#### مرفق البناء :

أى مكان معد داخل المبنى يستعمل فى الإقامة فى أوقات متقطعة مثل المطبخ والعمام والمرحاض .

#### الضناء :

هو فراغ متصل بالضناء الخارجى من أعلاه مخصص لتجوية وإنارة غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه .

#### الضناء الخارجى :

هو فراغ متصل بالضناء الخارجى من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق .

الفناء الداخلي :

هو فراغ متصل بالفناء الخارجى من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار.

الفناء المشترك :

هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة.

الحائط البينائى :

هو سطح الحائط قبل تغطيته باللبياض.

الشرفة :

هى الفرنجة أو البلكونة.

أصول الرسومات :

هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم.

الإرتداد أو الداخلة ( منور الجيب )

هو الفراغ المتصل بالفناء الخارجى من أعلاه - وبالفناء - أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التى لا يتيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو للطريق.

السكرينيش :

هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحائط.

السلم الرئيسى :

هو السلم الأساسى للمبنى للتوصيل لجميع أدوار المبنى.

السلم الثانوى :

هو السلم الإضافى فى مبنى به سلم رئيسى، ويستخدم للتوصيل لجميع الأدوار.

السلم الخارجى المكشوف :

هو السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد أو أكثر.

## التشطيبات الخارجية :

هى تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى وكذلك أعمال الحوائط أو الكرائيش، ولا تشمل للتشطيبات الخارجية أعمال الدهانات.

( مادة ٢ )

يتولى جهاز التفتيش الفنى لوزارة الإسكان سنوياً تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها ومختلف محافظات الجمهورية وعلى أن يصدر قرار وزير الإسكان والمرافق باعتماد هذه الأسعار، وتلتزم الجهات الإدارية القائمة على شئون التنظيم بوحدات الحكم المحلى بهذه الأسعار وخاصة عند حساب قيمة الرسم المستحق لإصدار الترخيص بنسبة ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها.

( مادة ٤ )

تحتفظ المحافظة بحصيلة الـ ١ ٪ المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون فى حساب خاص بالخدمات والتنمية المحلية بالمحافظة يتم الصرف منه بقرار من المحافظ المخصص فى الأغراض الآتية :

قيمة الدفقات الهندسية لمقابلة المهندسين طبقاً للقانون المنظم لها.

إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها.

إزالة المخالفات الناتجة عن أعمال البناء إذا لم يتم ذور الشأن بإزالتها خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية.

إصلاح التلغيات التى تحدث بالمرافق العامة نتيجة أعمال البناء.

مقابل إشغال الطريق العام والأرصنة.

كل ذلك دون إخلال بحق الجهة الإدارية فى تحصيل نفقات التصحيح أو الإزالة أو إصلاح التلغيات أو مقابل الإشغال بطريق الحجز الإدارى.

ويرحل فائض حصيلة هذا الحساب سنوياً للصرف منه فى الأغراض المشار إليها.

## الفصل الثاني

### الإشتراطات البنائية العامة

#### (مادة ٥)

تزود كل وحدة سكنية بدورة مياه خاصة تشمل على مرحاض وحوض على الأقل.

يجب ألا يقل المسطح الداخلي للغرفة السكنية أو غرف المكاتب عن ١٠ أمتار مربعة وأقل عرض فيها عن ٢,٧٠ متر ويستثنى من ذلك المباني ذات الطابع الخاص ( مثل الإسكان العام للطلبة، الفنادق .. وما في حكمها ) .

يجب ألا يقل عرض الحمام عن ١,٢ متر ومسطحة عن ٢,٠٠ متر مربع، ولا يقل عرض المطبخ عن ١,٥٠ متر ومسطحة عن ٣,٣٠٠ متر مربع.

لا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن ٠,٩٠ متر بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ١٠ سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية ويحد أقصى ١٤ متر.

في حالة إنشاء محلات تجارية بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة لمستخدميها أصحاب وعمال هذه المحلات، على ألا تقل عن دورة للرجال ودورة للسيدات.

كل بناء يشتمل على ٣٠ ( ثلاثين ) غرفة سكنية أو أكثر يلزم تهيئة غرفة لحارس البناء مزودة بدورة مياه تشمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدي .

#### (مادة ٦)

مع عدم الإخلال بأحكام التشريعات المنظمة لإنشاء المحال على اختلاف أنواعها لا يجوز أن يقل الارتفاع الداخلي الخالص مقاساً بين السطح النهائي للأرضية وبطنية السقف في جميع أدوار المبنى ٢,٧٠ متر.

ويجوز أن يقل الإرتفاع المذكور عن هذا القدر إلى ٢,٣٠ متر بالنسبة للمداخل والحمام والطرق الداخلية وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف الطوية بما لا يجاوز ٢٥ ٪ ( خمسة وعشرين في المائة ) من مساحة الفرفة، ويسرى هذا الحكم على غرف التعميل وغرف حراس البناء وما في حكمها ويشترط ألا تشكل في تكوينها وحدة أو وحدات سكنية.

#### ( مادة ٧ )

يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للإستهلاك وذلك في المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التي تصدرها الجهة المختصة.

ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى، ويراعى أن تكون بطارية العداد الخاصة بوحدات المبنى في مكان واحد لسهولة قراءة العدادات دون حاجة إلى دخول الوحدات ذاتها.

#### ( مادة ٨ )

يلتزم طالب البناء بتوافر أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك في المناطق ووفقاً للقواعد والإشتراطات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

#### ( مادة ٩ )

يجب في المبنى الذي يزيد إرتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متراً من منسوب الشارع أن يكون به سلمان على الأقل من منفذين منفصلين، ويصح بأن يكون أحد السلمين سلم نجاة خارجي ( سلم مكشوف ) وذلك إذا لم يزيد إرتفاع أرضية أعلى طابق على ٢٨ متراً، فإذا إرتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى على ٢٨ متراً وجب أن تتوفر في كلا السلمين الإشتراطات المنصوص عليها في الفصل الخاص بالسلام من هذه اللائحة وفي هذه الحالة لا يعتبر سلم النجاة الخارجى في حالة وجوده بديلاً عن السلم الثانى.

#### (مادة ١٠)

يلتزم طاقب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات في إقامته، على أن تكفى لإستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة من الوحدات الإنشائية في المبنى على الأقل ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار منه المساحات اللازمة لإيواء السيارات بما يتناسب ونوع استخدام المبنى.

ولا يجوز بأى حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لإيواء السيارات فى أى غرض آخر.

ولا تسرى الأحكام السابقة الخاصة بأماكن إيواء السيارات على المباني الواقعة فى المناطق والشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة.

#### (مادة ١١)

يلتزم طاقب البناء بتكريب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز إرتفاع أرضية أعلى طابق فيه ١٦ متراً، وذلك وفقاً لقانون المصاعد الكهربائية رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ واللوائح المنفذة له وكذلك وفقاً للمعايير المبينة لقرار وزير الإسكان رقم ١٠٩٤ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد للكهربائية فى المباني.

#### الفصل الثالث

### أحكام الإضاءة والتهوية واشتراطات الأفنية

#### (مادة ١٢)

يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة تطل على طريق أو فناء مستوف للإشتراطات المبينة فى هذه اللائحة، ولا يجوز بأى حال من الأحوال أن يقل مسطح للفتحة عما يأتى :

٨٪ من مسطح أرضية للفرف السكنية والمكاتب ويحد أدنى متراً واحداً مربعا.

١٠٪ من مسطح المرفق البناء ( حمام - مطبخ - مرحاض - بتر سلم بالدور ... ) ويحد أدنى نصف متر مربع، ويراعى عدد حساب مسطح للفتحة أن يكون القياس فيما بين أوجه المباني.

وفى حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات ويشترط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلام، وعن ربع متر بالنسبة لمرافق البناء الأخرى. ولا تسرى هذه الأحكام على صالات للتوزيع والطرق والمداخل والمصنادير وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلسميات والخزانات والغلايات والمحولات ولو حات للتوزيع وما فى حكمها.

ويجوز بموافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إنارة ونهوية المكاتب ومرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية، وذلك فيما عدا المطبخ والوحدات السكنية.

على أنه يجوز فى حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية التى لا تتوافر بها نهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص للنهوية وإنارة الحمامات والمراحيض الملحقة بالغرف بمسطح ١,٥٠ متر مربع، ولا يقل أى من بعديه عن متر واحد.

#### (مادة ١٣)

يراعى عند إقامة المباني أو تعديتها أو إجراء تعديلات لها أن يتوافر بالأفنية المخصصة لإنارة ونهوية وغرف ومرافق البناء الإشرافات الموضحة بالجدول الآتى

الجزء من المبنى المطروبة إنارة ونهويته	سرع الفناء	الحد الأدنى لأبعاد الفناء	الحد الأدنى لمسطح الفناء
لغرفة السكنية والمكاتب	خارجى داخلى	٢,٥٠ ع أو ٣ م أيهما أكبر ٢,٥٠ ع أو ٣ م أيهما أكبر	مربع ( ثلث ) الارتفاع
مرافق البناء	خارجى	٢,٥٠ م	
حمام - مطبخ مرحاض - بئر ماء	داخلى	٢,٥٠ م	٢,٥٠ م إذا كانت ع الأقل من أو تساوى ١٠ م ٢,١٠ م إذا كانت ع أقل من أو تساوى ٢٠ م ٢,١٢,٥ م إذا كانت ع ≥ ٣٠ م وتزيد المسطح ٢,٥ م لكل ١٠ م زيادة فى الارتفاع

علماً بأن ( ع ) تساوى إرتفاع أعلى واجهة للبناء مطلة على الفناء مقاساً من  
جلسة أول فتحة مطلوب إضامتها وتهويتها من هذا الفناء.

كما تستبعد المسطحات التي يقل لحد الأدنى لأبعادها عن المدون بالجدول.

( مادة ١٤ )

يجوز عمل ارتدادات ( داخلات أو مناوور جيب ) بواجهات المباني المطلة على  
الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد إنارة وتهوية غرف أو مرافق لا يتيسر فتح  
نافذة مطلة على الطريق أو الفناء مباشرة ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق  
الارتداد نصف أحدى عرضيه وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء  
المباشر ويجوز عمل شرفات بالارتداد في حدود نصف عرضه فقط.

( مادة ١٥ )

لا يجوز تضيق أى فناء من الأفنية بأى طريقة ما، كما لا يجوز إقامة سلازم  
قانونية أو مساعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها إنقاص أبعاد أو مسطحات  
الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة.

( مادة ١٦ )

يجوز عمل كورنيش لا يتجاوز بروزه ٣٠ سم فى الأفنية الخارجية فقط.

كما يجوز عمل شرفات أمام الفتحات المطلة على الأفنية ويشترط ألا يزيد عمقها  
على الإرتفاع الداخلى للخالص للفرقة أو المرافق على أن يضاف مسطح الشرفة إلى  
مسطح الفرقة أو المرفق عند حساب مسطح الفتحة كما يراعى خصم مقدار بروز  
( عمق ) الشرفة عند حساب الحد الأدنى القانونى للفناء الذى يجب توفره أمام الفتحة.

( مادة ١٧ )

يجب ألا يزيد إرتفاع واجهات البناء المطلة على الأفنية الداخلية والخارجية على  
القدر الذى تسمح به مساحة وأبعاد هذه الأفنية.

ومع ذلك يجوز السماح بزيادة الإرتفاع داخل مستوى وهمى تكون زاوية ميله  
لثنتين أفقى إلى ثلاثة رأسى مع المستوى الأفقى المار بالنهاية القصوى للإرتفاع  
المسموح به للفناء ومبتدئاً من خط تقابل هذا فى جميع الإتجاهات.



( مادة ١٨ )

لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تكوّن فيها الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد إرتفاعه عن ٢ أمتار داخله إرتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز إرتفاع الحائط ١,٨ متر، ويجب على المالك تسجيل هذا الإتفاق قبل منح الترخيص لأى منهم.

وفي حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كغذاء لمنفعة البناء يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المباني المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء.

الفصل الرابع

مواصفات إنشاء السلالم الرئيسية والثانوية

( مادة ١٩ )

يجب أن يتوفر في السلالم الرئيسية أو الثانوية الإشتراطات الموضحة بالجدول الآتي :

المواصفات / نوع السلم	السلم الرئيسي	السلم الثانوى
الطول الظاهر	١١٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات. ١٣٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات.	٨٠ سم
التصاعد العرضى للدرجة	للتأكمة لا تقل عن ٢٧ سم. للتأكمة لا تزيد عن ١٧ سم.	٢٧ سم ١٧ سم
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالي	١٤ درجة تأليها صفة لا يقل عرضها عن أربع قوائم.	١٤ درجة تأليها صفة لا يقل عرضها عن أربع قوائم
أقل إرتفاع للكرويسة	٩٠ سم	٩٠ سم

وعلاوة على الإشتراطات الواردة بالجدول يجب أن تنشأ السلاسل بنوعيتها من مواد غير قابلة للحريق.

وتستلنى من هذه الإشتراطات عدا شرط مواد السلاسل التى تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو سلاسل المآذن وأبراج دور العبادة.

وبالنسبة للسلاسل الدلترية فيجب أن تتوافر فيها الإشتراطات الموضحة بالجدول عاليه على أن تقاس القائمة على بعد ٤٥ سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلى، وتطبق نفس الشروط على الدرج المروحة.

### الفصل الخامس

### الإرتفاعات القصوى للأبنية

( مادة ٢٠ )

لا يجوز إقامة أى بناء على طريق عام كان أو خاص يقل عرضه عن ستة أمتار ولا يجب أن تكون واجهة البناء وادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار، على أن يحدد إرتفاع واجهة البناء والبروزات لمسموح لها فى هذه الواجهة - طبقاً لأحكام هذه المادة - باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار، ولا يسمح بإقامة أية منشآت على مساحة الإرتداد المشار إليه.

ويجب أن تتوافر فى الأبنية الإشتراطات الواردة فى البنود الآتية :

١ - يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً ألا يزيد الإرتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف البعد بين حدى الطريق إذا كانا متوازيين ويشترط ألا يزيد الإرتفاع على ٣٦ متراً. وتقاس الإرتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسة من منسوب سطح الرصيف إن وجد والا فمن منسوب سطح محور الطريق. وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الإرتفاع مرة ونصف المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام البناء وعمودياً عليه.

٢ - يشترط لحساب الإرتفاع الأقصى للمبنى الواقع على أكثر من طريق أو ميدان أو خلاقه القواعد الآتية وبما لا يزيد الإرتفاع الكلى للمبنى على ٣٦ متراً :

(أ) إذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقتين متعامدين أو غير متعامدين ويختلف عرضهما يجوز أن يصل إرتفاع البناء على الطريق الأقل عرضاً إلى أقصى الإرتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقتين عرضاً وذلك في حدود طول من البناء مساوياً لعرض الطريق الأوسع مقاساً من رأس الزاوية وعمودياً على البناء عند تقابل أقل الطريقتين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع مقاساً ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين متراً كما في الشكلين ( ٢ - أ - ١ ) و ( ٢ - أ - ٢ ) .

(ب) إذا كان البناء يقع على طريقتين غير متقابلين عند موقع البناء ويختلف عرضهما كما في شكل ( ٢ - ب ) فيكون إرتفاع المبنى على الشارع الأوسع مساوياً لمرة ونصف عرض وعمق مساوياً لعرضه ويحد أقصى ٢٥ متراً وعلى أن يكون إرتفاع البناء على الشارع الأصغر مساوياً مرة ونصف عرضه، ويشترط ألا يقل عمق هذا الإرتفاع عن عرض الشارع الأصغر .

(ج) إذا كان البناء يقع على طريق متصل بفراغ أو بحديقة أو نهر أو خط سكك حديدية أو غيرهما مما لها صفة الدوام كما في شكل ( ٢ - ج ) يصل البناء إلى مرة ونصف المسافة المحصورة بين خطي التنظيم .

(د) إذا كان البناء يقع على شطף أو دوران عند تلاقي طريقتين أو أكثر كما في الشكلين ( ٢ - د - ٢ ) يشترط ألا يزيد الإرتفاع الكلي للبناء على مرة ونصف العمود المقام على واجهة البناء مع تقاطع محوري الطريقتين المطل عليهما البناء ربما لا يقل عن مرة ونصف عرض الشارع الأكبر وعمق عند تقابل الشطف مع خطي تنظيم الطريقتين أو نقطة تقابل مماس الدوران مع خطي تنظيم البناء للشارعين مساوياً لعرض الشارع الأكبر أو ٢٥ متراً أيهما أقل .

(هـ) إذا كان البناء يقع على ميدان كما في شكل ( ٢ - هـ ) فيكون إرتفاعه مساوياً لمثل ونصف متوسط أكبر بعد وأصغر بعد محصور بين خطي تنظيم المبانى المتقابلة المطلّة على الميدان وعمق الشوارع المجاورة مساوية لعرض الطريق الأكبر ويحد أقصى ٢٥ متراً .

٣- لا تدخل في حساب الإرتفاع المقرر قانوناً للمبنى إرتفاعات آبار السلام أو غرف

آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بشرط ألا يزيد على خمسة أمتار وكذا الدراوى والأغراض الزخرفية بشرط ألا تزيد على متر واحد.

ولا تسرى الإشتراطات المنصوص عليها فى هذه المادة على المدن التى يتم اعتماد التخطيط للتفصيلى لها معضدا الإشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية .

#### الفصل السادس

### البروزات المصرح بها فى واجهات المباني

( مادة ٢١ )

لا يجوز عمل بروز فى واجهات المباني المقدمة على حد الطريق، عاماً كان أو خاصاً، إلا طبقاً للشروط والأوضاع الآتية :

( أ ) يجوز فى المباني المقدمة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة ، وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة ، أو غير مقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفلى أو أكثاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفلى أو الأكثاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف .

( ب ) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بكون فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه عن صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشوارع بعرض من ٨ إلى ١٠ أمتار على ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار .

( جـ ) يجب فى المباني المقدمة على حط الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفيه الرصيف ، أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار .

( د ) لا يجوز ألا يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠ ٪ ، والأبراج ٥ ٪ من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز فى الحالين ١,٢٥ متر، كما يجب أن يدرك ١,٥ متر من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الإبراج فيها . وإذا كانت للزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين نقل

عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز فيها، ويشروط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة.

(هـ) يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة عن البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البلد السابق أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكنات أو أبراج وفي الواجهات المطلّة على أفنية خارجية.

### الفصل السابع

طلبات الترخيص والمستندات الواجب إرفاقها بها

وأجراءات الجهة الإدارية حيالها

(مادة ٢٢)

يقدم طلب الترخيص على النموذج المعد لذلك والمرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية :

أولاً . بالنسبة للإنشاء أو التعلية أو الإضافة أو التعديل ،

يقدم طلب الترخيص على النموذج المرفق بهذا القرار ومرفقاً به الآتي :

١ - الإيصال الدال على سداد رسم فحص الرسومات والبيانات .

٢ - رسم عام للموقع بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠٠ موضحاً عليه حدود وأبعاد أرض الموقع المطلوب للترخيص به ومسطح كل من الأرض الكلية والجزء المراد البناء عليه بالتحديد والطرق التي يطل عليها وعروضها .

٣ - ثلاثة ملفات يحتوى كل منها على نسخة من الرسومات المعمارية للمساكن الأفقية للدوار والواجهات وقطاع رأسى مبيناً عليه إرتفاعات المبني مقارنة بمنسوب صفر الطريق والرسومات الإنشائية للأساسات والعمدة وتسليح الأسقف مرفق بها صورة من التونة الحسابية الإنشائية على أن تكون الرسومات جميعها موقعة من مهندس نقابى متخصص ، وكذا تقرير من مهندس إستشارى إنشائى يفيد أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب للترخيص بها شاملاً تحقيق معامل الأمان ومواجهة الكوارث الطبيعية طبقاً لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود

المصرى ومبيناً فيه بيانات التربة بالموقع، وفى حالتي التغطية والتعديل فيلزم تقديم تقرير من مهندس استشارى إنشائى له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاماً وأن يشمل التقرير على معاينة وفحص ودراسة المبنى القائمة وإثبات قدرتها على تحمل الأعمال موضوع الترخيص.

٤ - وفى حالة زيادة قيمة المبنى عن ١٥٠ ألف جنيه و٧٥ ألف جنيه فى حالة التغطية يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين المنصوص عليها فى المادة ٨ من قانون تروجيته وتنظيم أعمال البناء.

ثانياً - بالنسبة لأعمال التدعيم والترميم التى تمس الناحية الإنشائية،

١ - استيفاء البلدين ٢، ١ من البلد أولاً.

٢ - تقرير فى من مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية أو تصميم المنشآت الخرسانية أو المنشآت المعدنية ( حسب النظام الإنشائى للمبنى ) له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاماً يبين أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ بما يحقق الأمان الكافى أثناء وبعد التنفيذ مصحوباً بالرسومات الإنشائية اللازمة.

ثالثاً - بالنسبة للأعمال التى لا تمس العناصر الإنشائية،

١ - استيفاء البلدين ٢، ١ من البلد أولاً.

٢ - مقايمة تفصيلية تشمل ببند الأعمال المطلوب الترخيص بها مرفعاً عليها من مهندس نقابى تخصص مدنى أو عمارة.

رابعاً - يقدم طلب الترخيص فى إدخال التعديل أو التغيير الجوهري فى الرسومات المعتمدة والذي يمس الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الإستعمال مرفعاً عليه من الطالب ومرفقاً به رسم من ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معمارياً وإنشائياً بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ معتمداً من المهندس المعماري أو الإنشائي المصمم حسب الأحوال.

أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ مثل إنحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى فى شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لإثبات التعديل عليها.

( مادة ٢٢ )

تقبل الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم ما دام طلب الترخيص مستوفياً للمرفقات الموضحة في المادة ٢٢ من هذه اللائحة وذلك بعد سداد رسم الفحص ولا يجوز بأى حال من الأحوال تأخير قبول سداد رسم الفحص .

تقوم الجهة الإدارية بفحص الطلب وبيانه ومرفقاته خلال مدة أقصاها ثلاثة أيام من تاريخ سداد رسم الفحص فإذا تبين صحة الطلب ومرفقاته ومطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة يتم إصدار الترخيص وصرفه للطالب خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ سداد الفحص .

أما إذا تبين وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات يتم إخطار الطالب بذلك بموجب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول وعلى عنوانه المختار المحدد بطلب الترخيص ولا يعتد بالخطابات التي تصدر من الجهة الإدارية بوقف النظر فى الطلب أو رفضه دون إيداء أسباب وفى جميع الأحوال يتم مراجعة وإصدار الترخيص فى مدة لا تتجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

ويبين فى قرار الترخيص خط التنظيم المعتمد وكذا الحد المقرر للبناء كما يبين أيضاً عرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها أى قانون آخر .

( مادة ٢٤ )

يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد فى حالة الموافقة دون مقابل .

وإذا توقف المالك عن البناء بعد الشروع فيه لمدة ثلاث سنوات كاملة وجب عليه قبل استئناف الأعمال التقدم للجهة الإدارية المختصة لحصوله على موافقتها على سريان الترخيص دون مقابل .

## الفصل الثامن

### واجبات المرخص له

(مادة ٢٥)

يلتزم على المرخص له قبل الشروع في الأعمال القيام بالآتي :

١ - إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موسى عليه بطم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال مرفقاً به تعهداً من أحد المهندسين المعماريين أو الإنشائيين بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها متى زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه وأيضاً صورة من التعاقد مع أحد المقاولين المصنفين والأعضاء بالاتحاد العام لمقاولي التشييد والبناء، ويقوم المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال، وعلى أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء، فإذا إنقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسؤوليته.

٢ - الاستعانة بمهندس نقابي تخصص ميكانيكا كهرباء حسب الأحوال إذا اشتمل البناء على تركيبات ميكانيكية أو كهربائية تتعلق بالتكييف المركزي أو الغلايات أو المغاسل أو المطابخ للميكانيكية أو نظم إطفاء الحريق أو مولدات كهربائية أو مركزية أو محولات، وإخطار الجهة الإدارية المختصة بتعهد المهندس بالإشراف على التنفيذ وذلك بخطاب موسى عليه بطم الوصول.

٣ - وضع لافتة في مكان ظاهر من واجهة للمغار الأمامية للبناء من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ٢٠٠ × ٢٥٠ سم تغطي ببوية الدوت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها وتكتب هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة.

ويكون كل من المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسؤولين عن هذه اللافتة وعن بقائها ثابتة في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.



٤ - أن يقوم قبل البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها باتخاذ إجراءات الأمن اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة وللشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها، ولا يجوز إجراء أى عمل من أعمال البناء ما بين غروب الشمس وشرقها إلا بموافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

٥ - على المرخص له فى حالة إيقاف العمل مدة تزيد على تسعين يوماً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بكتاب موسى عليه بطم الوصول.

#### ( مادة ٢٦ )

يجب أن تمرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيهِ وتنظيم أعمال البناء أو التعلية طبقاً للنموذج المرافق ويتضمن كافة البيانات المطلوبة بترخيص البناء أو التعلية وتشتمل على :

عنوان العقار.

مسطح مبانى العقار.

مساحة الوحدة محل العقد وبياناتها.

إسم المالك أو المؤجر ومحل إقامته.

إسم المشتري أو المستأجر ومحل إقامته.

رقم وتاريخ صدور الترخيص والجهة الصادرة منه.

عدد الأدوار والوحدات المرخص بها.

البيانات الخاصة بمكان إيواء السيارات.

البيانات الخاصة بالمساعد ومنشآت وتركيبات الوقاية من الحريق.

ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات.

#### الفصل التاسع

#### متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية

#### ( مادة ٢٧ )

يتولى مهندس التنظيم بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية

مسئولية المرور على موقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ومناذرة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للقانون وللترخيص المخصصة من الحي. وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التي تكشف عنها أثناء المرور في دفتر الأحوال الذي يسلم له ويكون مسؤولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التي تكشف عنها على وجه التحديد وما اتخذ في شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من إجراءات وعلى وجه الخصوص :

وجود أو عدم وجود المهندس المشرف على التنفيذ في مواقع الأعمال أثناء التنفيذ.

صدور أو عدم صدور تراخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص في حالة صدوره سارياً زمنياً بالنسبة للأعمال التي يتم تنفيذها.

مدى مطابقة الأعمال للتراخيص الصادر والرسومات المرفقة به.

مدى الالتزام لقواعد الوفاة من الحريق وفقاً للتراخيص وما تضمنته هذه اللائحة من أحكام.

مدى الالتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وألاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.

مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التي سبق أن صدرت عن ذات الأعمال.

مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال.

وعلى مهندس التنظيم اتخاذ الإجراءات التالية :

- ١ - تحرير قرار إداري بوقف الأعمال المخالفة متضمناً بياناً بهذه الأعمال.
- ٢ - تحرير محضر لجنة متضمناً قيمة الأعمال المخالفة.
- ٣ - تحرير محضر باستئناف الأعمال في حالة عدم إمتثال المخالف لقرار إيقاف الأعمال بالطريق الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم.

٤ - التنبية كتابة للمرخص له والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ في موقع العمل عما يحدث من مخالفات أو إخلال بشروط الترخيص .

٥ - عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف عنه من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون ويعاد الدفتر يومياً إلى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشيرة الرئيس المختص .

٦ - يتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يوصى بها جهاز التدفيس الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لإختصاصاته المحددة بقرار إنشائه .

٧ - متابعة قيام الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإعلان ذوى الشأن بقرار وقف الأعمال بالطريق الإدارى وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية بأية عقبات فى سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة .

#### ( مادة ٢٨ )

على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة وجود أعمال بناء مخالفة إتخاذ الإجراءات الآتية :

١ - إعلان ذوى الشأن بالقرارات الإدارية بوقف الأعمال المخالفة، فإذا تعذر الإعلان لشخص المخالف لأى سبب تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم أو نقطة الشرطة الواقع فى دلترتها العقار، كما تلصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة مع إخطاره بخطاب موصى عليه بطم الوصول على العنوان المحدد فى طلب الترخيص .

٢ - إتخاذ كافة الوسائل لمنع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع إقامة أى أعمال بناء جديدة بها وعليها للحفاظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بموقع العمل أو بأى موقع آخر تراه مناسباً للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات وتتولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات .

٣ - إبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقوبة تلزم في سبيل تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة وذلك في مذكورة توضح كافة ما اتخذ من إجراءات والعقوبات التي تعترض التنفيذ، وأية مقترحات تساعد على سرعة إتمام التنفيذ.

٤ - وضع توصيات جهاز للتفتيش الفني على أعمال البناء موضع التنفيذ وتنفيذ القرارات التي يصدرها الجهاز، وذلك وفقاً لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ في شأن تنظيم جهاز للتفتيش الفني على أعمال البناء.

### الفصل العاشر

### سلطات المحليات

(مادة ٢٩)

- يجوز لموزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص واقتراح المجلس الشعبي المحلي في طرق أو مناطق يحددها ويقرارات يصدرها أن :
- ١ - يحدد طابعاً خاصاً أو لوناً محدداً أو مادة خاصة بمظهر البناء أو يلائمها.
  - ٢ - يحدد المسافات للإرتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حدود الطريق.
  - ٣ - يحدد مسافات تتحرك بين البناء وحدود الأرض بالقدر الذي يراه.
  - ٤ - يحدد حداً أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضي التي يرخص في البناء عليها.
  - ٥ - يحدد حداً أدنى لمساحات قطع الأراضي التي يرخص في البناء عليها.
  - ٦ - يلزم طالبي البناء بإنشاء بواكي أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضي، والشروط والمواصفات التي تعدد في القرار، ويكون عرض الطريق الذي تعدد على أساسه الكثافة البنائية في حالة إنشاء بواكي أو ممرات مسقوفة هو البعد بين حدى الطريق أو خط التنظيم.
- وكل ذلك بحيث لا تزيد المساحة البنائية على ٦٠٪ من مساحة الأرض المرخص في البناء عليها.

#### ( مادة ٢٠ )

يجوز المحافظ المختص لل تجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران، وذلك دون الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف وفي الحدود الآتية :

١٠٪ من البروزات المسموح بها لواجهات المباني المطلة على الطرق والأغنية.

٥٪ من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن ٩٥٪ من المساحة الواجب توفرها.

٣٪ نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها.

#### ( مادة ٢١ )

يجوز الترخيص في إقامة مؤقتة لاستخدامها لفترة محددة وبفرض معين ( كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة والمباني المخصصة لإيواء العاملين ) ، ويكون إنشاء هذه المباني بمواد إنشائية بسيطة ويتم إزالتها فور إنتهاء الفرض من إقامتها وعلى أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم.

وتكون إقامة هذه المباني طبقاً للأوضاع والوصصفات التي يصدر بها قرار المحافظ المختص، ويكون الترخيص في إقامة هذه المباني لمدة لا تزيد على عام واحد على أنه يجوز لمبررات قوية تجديد هذه المدة ولعاملين على فترتين وذلك بقرار من المحافظ بناء على إقتراح الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

#### الفصل الحادى عشر

إشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الحريق

#### ( مادة ٢٢ )

تحيل الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وطلب الترخيص ومرفقاته إلى إدارة الاطفاء المختصة لدراسه وإعداته إليها خلال إسبوع مشفوعاً بما ترى الإلتزام به من إشتراطات لتأمين المبني وشاغله ضد أخطار الحريق وذلك في الحالات الآتية :

(أ) إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى يزيد على ٢٨ متراً من منسوب الشارع.

(ب) إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٢٥٠٠ متر مربع وكان عدد طوابقه يزيد على طوابق واحد.

(ج) إذا كانت مساحة المبنى يزيد على ٥٠٠ متر مربع حتى ولو كانا مكوناً من طابق واحد، ولا يدخل البدرج في عدد الطوابق المشار إليها في البندين (ب، ج).

(د) إذا تعددت المباني المطلوب الترخيص بها في موقع يضمها سور واحد أو كانت الطريق التي تفصل بينها لا تنطبق عليها مواصفات الطريق العام.

(هـ) المباني ذات الطابع الخاص مثل المنشآت الصناعية والمسارح ومنشآت التخزين وكافة المنشآت ذات التجمعات.

#### (مادة ٣٣)

يجب أن يقسم أي بدرج تزيد مساحته على ١٠٠ متر مربع من الداخل بفواصل حريق رأسية لها مقاومة للحريق لمدة ساعة بحيث لا تزيد مساحة القسم الواحد على ١٠٠ متر مربع وذلك ما لم يكن البدرج مزوداً بالكامل بالإطفاء التلقائي.

ويشترط في فاصل الحريق الآتي :

(أ) أن يكون من مادة غير قابلة للاحتراق.

(ب) أن يمتد تماماً إلى السقف الواقع فوقه وأن يكون متصلاً بالسقف وبالأرضية بكيفية لا تسمح بمرور نواتج الحريق.

(ج) يجب أن تكون جميع الفتحات بفواصل الحريق مزودة بأبواب مقاومة للحريق وذاتية الغلق ويجب ألا تزيد أبعاد أي فتحة على ٣,٧٤ متر في الطول أو العرض ولا تزيد مساحتها على ١١ متراً مربعاً ولا يزيد مجموع عروض الفتحات عن ربع طول الحائط.

#### (مادة ٣٤)

يجب ألا تغلف جميع حوائط آبار السلام وآبار المصاعد والمناور وكلفة المساقط

الرأسية، سواء كانت للتهوية أو الإنفاضة أو لأغراض الخدمات بمواد قابلة للاشتعال وأن تكون مقاومة للحريق.

(مادة ٣٥)

لا يسمح بوجود سلم مكتشفة غير مغطاة إلا بالشروط الآتية :

(أ) ألا يكون السلم المكشوف من السلالم المنصوص عليها في المادة ٩ من هذه اللائحة.

(ب) ألا يكون المبنى معداً للإستخدام كمستشفى أو كمبنى مقسم لشقق سكنية أو معداً لأغراض الصناعة أو التخزين.

(ج) ألا يزيد عدد الطوابق التي يصل بينها السلم المكشوف على ثلاثة طوابق متتالية من المبنى بحيث يكون الطابق الأسفل منها هو الطابق الأرضي أو طابق البدروم الذي يقع مباشرة تحت الطابق الأرضي، ويقصد بالطابق الأرضي الطابق الذي تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام.

(مادة ٣٦)

يجب أن يزود أي سلم يصل بين طوابق المبنى ويستعمل في الطبول بعد الطابق الأرضي إلى البدروم بحاجز عدد منسوب الطابق الأرضي وبمخارج إرشادية بحيث يكون واضحاً لأي فرد أنه قد وصل إلى منسوب الطابق الأرضي الذي تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام بحيث لا يواصل النزول إلى البدروم إلا إذا كان يقصد ذلك فعلاً.

(مادة ٣٧)

يراعى بالنسبة للمباني التي لا تقع مدخلها على الشارع مباشرة الآتي :

(أ) توفير مرادف الاقتراب المناسب ومعدات الإطفاء بحيث تتحمل أفعال هذه السيارات والمعدات بحيث تسمح من حيث اتساعها وتخطيطها بحركة هذه

السيارات والمعدات وقيامها بالمناورات اللازمة.

(ب) إذا كان الوصول إلى مخدّل المبنى يستلزم المرور على طريق خاص أو كوبرى خاص تابع للمبنى أو لمجموعة مباني مشتركة من ضمنها المبنى فيجب أن يصمم هذا الطريق أو هذا الكوبرى بحيث يتحمّل حركة أثقل سيارة أو معدة مستخدمة لدى إدارة الدفاع المدنى والحريق المختصة.

(ج) يجب مراعاة عدم وجود أى عوائق طبيعية أو صناعية تحول دون وصول سيارات أو معدات الإطفاء أو إقترابها من المبنى إلى الحد الذى يمكنها من السيطرة على أى حريق يشب به وذلك طبقاً لما تحدده إدارة الإطفاء المختصة على مشروع الترخيص.

#### ( مادة ٢٨ )

يجب أن يزود المبنى الذى يزيد إرتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متراً من منسوب الشارع بممداد حريق واحد على الأقل يكمل إرتفاع البناء، ويكون للممداد محبس ولاكور وحفنية حريق فى كل طابق يسهل الوصول إليها لإستعمالها فى إطفاء الحريق، ولا يقل القطر الداخلى للممداد عن ٧٥ ملليمتر.

ويجوز أن يكون الممداد جافاً أى غير متصل بمصدر للمياه إذا كان إرتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٢٨ متراً، أما إذا زاد على ذلك يجب أن يكون الممداد رطباً أى متصلاً بمصدر للمياه.

ويجب أن يكون للممداد سواء كانا جافاً أو رطباً مأخذ من الخارج، كما يجب أن تكون جميع الوصلات المستخدمة من نوع مطابق للمستخدم فى خراطيم الإطفاء لدى إدارة الدفاع المدنى والحريق المختصة.

ويراعى دائماً أن يكون مرقع المأخذ الخارجى للممداد بحيث يمكن تفديته من سيارة الإطفاء، ويلزم لذلك الآتى :



( أ ) أن تكون الرؤية واضحة من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء حتى مأخذ  
العداد بخير عائق.

( ب ) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء وبين مأخذ العداد  
على ١٨ متراً.

( ج ) أن يكون مأخذ العداد قريباً بقدر الإمكان من موقع العداد الرأسى.

( د ) يجب أن يكون المأخذ على إرتفاع مناسب وأن يكون محمياً من التعرض للنفث  
أو من اصطدام أى شئ به وأن يكون مميزاً واضحاً.

( مسادة ٣٩ )

يجب فى المباني ذات المساحات الكبيرة زيادة عدد العدادات عن واحد بحيث  
تتحقق الشروط الآتية :

( أ ) ألا تزيد المسافة الأفقية بين العداد الآخر على ٥٠ متراً.

( ب ) ألا يزيد بعد أى نقطة من أرضية طابق على ٦٠ متراً من حنفية الحريق، وتقاس  
المسافة على امتداد الطريق الملائم لخطوط خراطيم الإطفاء بما فى ذلك أى  
مسافة لأعلى أو لأسفل سلم.

( مسادة ٤٠ )

يجوز استبدال حنفيات الحريق المنصوص عليها فى المادة ٣٨ بعضها أو كلها  
ببكرات خراطيم هوزريل بشرط موافقة إدارة الإطفاء المختصة، وفى هذه الحالة يجب  
ألا تزيد المسافة المنصوص عليها فى البند ( ب ) من المادة ٣٨ على ٣٦ متراً.

( مسادة ٤١ )

إنذا كان مصدر المياه للمعدات الرطبة المشار إليها فى المادتين ٣٨، ٣٩ هو  
خزان أو خزانات علوية فيجب ألا تقل سعة الخزان عن ٢٥ متراً مكعباً للمعدات الواحد ما

لم تكن هناك وسيلة لتعميض المياه في الخزائن لا تتأثر بانقطاع التيار الكهربائي كأن تعمل بالوقود السائل أو أن تكون متصلة بمصدر إحتياطي للقوى، وبالنسبة للمباني المعدة لزنشعة ذات خطورة غير عادية يجوز لجهة الإطفاء المختصة أن تقرر زيادة السعة اللازمة للخزائن.

#### ( مادة ٤٢ )

يلتزم طالب الترخيص بعمل حنفية حريق أرضية عمومية على نفقته بقرب مدخل المبني وذلك إن كان المدخل يبعد عن أقرب حنفية حريق عمومية بأكثر من ٦٠ مترا.

#### ( مادة ٤٣ )

إذا كان من المقرر أن يحتوى اللبدروم فى أى مبنى على مواد قابلة للإلتهاب بكميات مؤثرة مثل صهاريج الوقود أو خامات قابلة للإلتهاب أو كانت تجرى به عمليات ذات خطورة خاصة ( كالفلايات والأفران مثلا ) بحيث يكون الغمر بالزغوى هو الوسيلة الفعالة لمواجهة الحريق به ، فيجب أن تركيب مأخذ الزغوى فى الحوائط الخارجية للبدروم بالكيفية التى تكفل سهولة وصول رجال الإطفاء إليها ، ويراعى ما يلى :

( أ ) أن تكون الرؤية واضحة بلا عوائق من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء إلى مأخذ الزغوى .

( ب ) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء وبين مأخذ الزغوى على ١٨ مترا .

( ج ) يجب أن يكون مأخذ الزغوى بعيداً عن أى فتحة بالمنطقة المعرضة للخطر .

( د ) يتكون مأخذ الزغوى من فتحة فى الحائط الخارجى للبدروم يركب فيها جراب من الحديد الزهر أو الصلب أو النحاس أو البرونز مزوداً بغطاء بحيث يكون من

السهل فتح هذا الغطاء على الفور عند اللزوم، ولا يقل القطر الداخلي للجراب عن ٢٥ سم.

(هـ) إذا كان منسوب سقف البدروم منخفضاً عن منسوب الأرضية الشارع بحيث يتعذر تركيب مأخذ للرغاوى في الحائط الخارجى للبدروم فإنه يجب تركيبه على النهر التالى :

١ - أوفى سقف البدروم بحيث يكون غطاء المأخذ فى منسوب الأرضية المشطية للطابق الذى يعلو البدروم مباشرة وفى موقع قريب من مدخل المبنى بحيث يسهل وصول رجال الإطفاء إليه .

٢ - أوفى الحائط الخارجى الذى يقع فوق البدروم بحيث يتصل المأخذ بماسورة مع فتحة البدروم بحيث تكون نهاية الماسورة عند السطح السفلى لسقف البدروم .

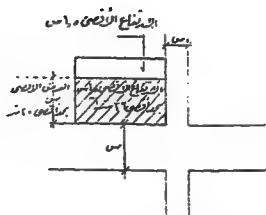
( و ) يجب تثبيت لوحة معدنية بجوار مأخذ الرغاوى مكتوب عليها بحروف واضحة ( مأخذ رغاوى )

#### الفصل الثانى عشر

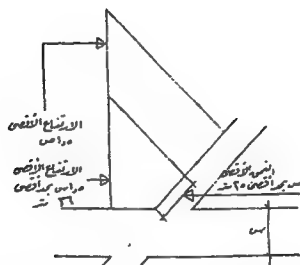
#### تنفيذ الأعمال الصحية

( مادة ٤٤ )

يتم تنفيذ الأعمال الصحية وفقاً للتود المصرى الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢ .

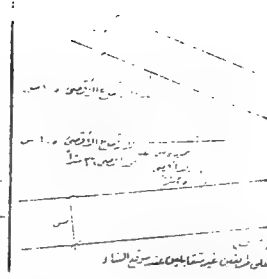
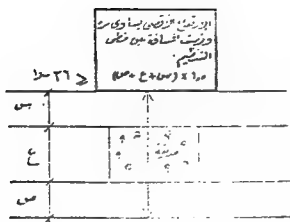


شكل (٢-١-١) -  
عناصر موقع عند نقطة تقاطع شوارع

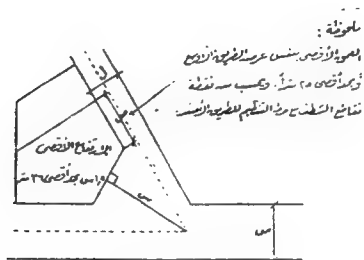


شكل (٢-١-٢) -  
عناصر موقع عند نقطة تقاطع شوارع





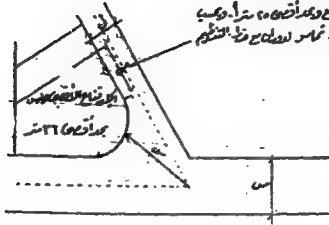
٢ - البناء على التربة الرملية



شكل (١-٥-٢)  
عقار تقع عند مناطق التربة الرملية (ملاحظة)

ملحوظة:

المنخفضات بنيت عرض المثلث  
المنخفض وبنيت ٢٠ متر. وبنيت  
سورته تمسك لعلها مع خط التماس



شكل (٢-٥)

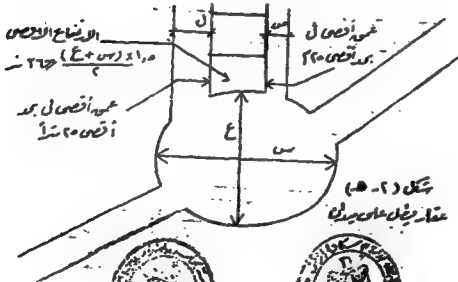
عناصر رفع عند تلاقى طريقين (دوران)



ملحوظة:

تم أنجزت بعد مرور بين خط تنظيم الهادي القابلة.

في أسفل بعد مرور بين خط تنظيم الهادي القابلة.



شكل (٢-٥)

عناصر رفع عند تلاقى طريقين



**طلب ترخيص أعمال بناء  
( إنشاء - تهيئة - تعديل - إضافة )**

بيانات يحررها الطالب :

إسم الطالب : \_\_\_\_\_ صفته : \_\_\_\_\_ تحقيق الشخصية : \_\_\_\_\_  
العنوان المختار للمراسلات : \_\_\_\_\_  
إسم المالك : \_\_\_\_\_  
عنوان المالك : \_\_\_\_\_  
الموقع المطلوب الترخيص فيه : \_\_\_\_\_  
الأعمال المطلوب الترخيص بها : \_\_\_\_\_  
إسم مهندس المشروع : \_\_\_\_\_ رقم القيد : \_\_\_\_\_ رقم السجل : \_\_\_\_\_  
عنوان مهندس المشروع : \_\_\_\_\_  
المهندس المصمم المعماري : \_\_\_\_\_ رقم القيد : \_\_\_\_\_ رقم السجل : \_\_\_\_\_  
المهندس المصمم الإنشائي : \_\_\_\_\_ رقم القيد : \_\_\_\_\_ رقم السجل : \_\_\_\_\_  
توقيع الطالب

بيانات تحرر بمعرفة الجهة الإدارية

مرفقات الطلب : لوحة الموقع العام

عدد ( ٣ ) مجموعات من الرسومات الهندسية

التقرير الإستشاري

إيصال إستلام

تم إستلام المقدم من السيد / \_\_\_\_\_ بعد سداد الرسم

المستحق لقصص الرسومات والبيانات بموجب القسيمة رقم تاريخ / / ١٩٩٦

إسم المستلم

للتوقيع

\_\_\_\_\_ : محافظة

\_\_\_\_\_ : مدينة / حي

الإدارة الهندسية

### ترخيص بناء رقم لسنة ١٩

(إنشاء مبنى)

\_\_\_\_\_ : الموقع : قسم : \_\_\_\_\_ : محافظة :

\_\_\_\_\_ : اسم الطالب : \_\_\_\_\_ : صفته :

\_\_\_\_\_ : عنوان الطالب :

\_\_\_\_\_ : اسم المالك :

\_\_\_\_\_ : عنوان المالك :

\_\_\_\_\_ : مهنة المشروع : \_\_\_\_\_ : رقم التقييد بقبالة المهندسين : \_\_\_\_\_ : سجل رقم

\_\_\_\_\_ : عنوان مهنة المشروع :

\_\_\_\_\_ : المهندس المصمم المعماري : \_\_\_\_\_ : رقم التقييد بقبالة المهندسين : \_\_\_\_\_ : سجل رقم

\_\_\_\_\_ : المهندس المصمم الإنشائي :

\_\_\_\_\_ : قرار ترخيص - يرخّص الطالب بإنشاء مبنى :

\_\_\_\_\_ : مكون من : \_\_\_\_\_

قرش جنيه

في حدود مبلغ \_\_\_\_\_ فقط ( \_\_\_\_\_ )

وذلك طبقاً للبيانات والرسومات المقدمة مع الطلب والمصدق عليها منا  
والرافعة لهذا الترخيص والتي يعتبر جزءاً متكاملاً له وعلى المرخص له إتباع أحكام  
القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته  
التنفيذية والقرارات المنفذة له.

المهندس رئيس القسم مدير التنظيم مدير عام الإدارات الهندسية



## إقرار وتعهد

أقرنا / رقم  
 المرخص له بالأعمال الصادر بشأنها للترخيص  
 بصفتي :  
 ( مالك الأرض / الوكيل الرسمي للمالك ) وأحمل بطلقة ( شخصية / عائلية )  
 رقم سجل مدني  
 أن جميع البيانات والمستندات المقدمة  
 مع طلب الترخيص المذكور صحيحة وعلى مسؤوليتي وأتعهد أن تتم الأعمال وفقاً  
 لقرار الترخيص والرسومات المعتمدة معه وأتعهد بالتزامي بإخطار الجهة المصدرة  
 للترخيص بخطاب موصى عليه مصحوباً بطم الوصول قبل أسبوعين على الأقل من  
 البدء في تنفيذ أعمال الترخيص مرفقاً به تعهد من مهندس بالإشراف على التنفيذ  
 وصورة من عقد المقابلة كما أتعهد بإخطار نفس الجهة بأي تغييرات تطرأ على  
 البيانات المقدمة مني كتغيير بيانات الملكية والوكيلات أو عناوين المراسلات المدونة  
 بقرار الترخيص وإلا أكون مسؤولاً عن أي مخالفات قد تحدث في تنفيذ أعمال هذا  
 الترخيص نتيجة لذلك.

المتر بما فيه :

بيان الرسوم السندة

بيان رسم للفحص رسم إصدار الترخيص ١٪ من قيمة الأعمال  
 المبلغ قرش وجنيه قرش وجنيه قرش وجنيه

تعدد الواجبات وخطوط التنظيم

رسم كروكي للموقع: طبقاً للقرار المتمد رقم / ١٩ تنبئ الواجبات كالتالي :

الواجهة البحرية بطول على

( مصادفة / رادة بمقدار )

الواجهة الشرقية بطول على

( مصادفة رادة بمقدار )

الواجهة الغربية بطول على

( مصادفة / رادة بمقدار )

على

الواجهة الغربية بطول على

( مصادفة / رادة بمقدار )

المهندس رئيس القسم مدير التنظيم

بيان مصاريف مندوبي الجهة الإدارية  
القائمة على شئون التنظيم

ملاحظات مندوب الجهة الإدارية	نوع المصاريف	اسم القائم بها	تاريخ المصاريف

\_\_\_\_\_ : محافظة

\_\_\_\_\_ : مدينة / حي :

الإدارة الهندسية

ترخيص بناء ورقم لسنة ١٩

( إنشاء مبني )

الموقع : \_\_\_\_\_ قسم : \_\_\_\_\_ محافظة : \_\_\_\_\_

إسم الطالب : \_\_\_\_\_ صفته : \_\_\_\_\_

عنوان الطالب : \_\_\_\_\_

إسم المالك : \_\_\_\_\_

عنوان المالك : \_\_\_\_\_

مهندس المشروع : \_\_\_\_\_ رقم القيد ب نقابة المهندسين : \_\_\_\_\_ سجل رقم \_\_\_\_\_

عنوان مهندس المشروع : \_\_\_\_\_

المهندس المصمم المعماري : \_\_\_\_\_ رقم القيد ب نقابة المهندسين : \_\_\_\_\_ سجل رقم \_\_\_\_\_

المهندس المصمم الإنشائي : \_\_\_\_\_

قرار ترخيص - يرخس للطلاب بالأعمال الآتية : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

قرش جنيه

في حدود مبلغ \_\_\_\_\_ فقط ( \_\_\_\_\_ )

وذلك طبقاً للبيانات والرسومات المقدمة مع الطلب والمصدق عليها منا  
والمرافعة لهذا الترخيص والتي تعتبر جزءاً متماً له وعلى المرخص له إتباع أحكام  
القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته  
التنفيذية والقرارات المنفذة له.

المهندس رئيس القسم مدير التنظيم مدير عام الإدارات الهندسية

### بقرار وتعهّد

أقر أنا / \_\_\_\_\_ المرخص له بالأعمال الصادر بشأنها الترخيص  
رقم \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ بصفتي :

( مالك الأرض / الوكيل الرسمي للمالك ) وأحمل بطاقة ( شخصية / عائلية )  
رقم \_\_\_\_\_ سجل مدني \_\_\_\_\_ لن جميع البيانات والمستندات المقدمة  
مع طلب الترخيص المذكور صحيحة وعلى مسؤوليتي وأتعهد أن تدم الأعمال وفقاً  
لقرار الترخيص والرسومات المعتمدة معه وأتعهد بالالتزام بإخطار الجهة المصدرة  
للترخيص بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول قبل زبوعين على الأقل من  
البدء في تنفيذ أعمال الترخيص مرفقاً به تعهد من مهندس بالإشراف على التنفيذ  
وصورة من عقد المقاولة كما أتعهد بإخطار نفس الجهة بأي تغييرات تطرأ على  
البيانات المقدمة مني كتغيير بيانات الملكية والتركيبات أو عناوين المراسلات المدونة  
بقرار الترخيص وإلا أكون مسؤولاً عن زى مخالفات قد تحدث في تنفيذ أعمال هذا  
الترخيص نتيجة لذلك.

المقر بما فيه :

### بيان الرسوم المستدّة

بيان	رسم الفحص	رسم إصدار الترخيص	١٪ من قيمة الأعمال
المبلغ	قرش وجنيه	قرش وجنيه	قرش وجنيه

### تعدد الواجهات وخطوط التنظيم

رسم كروكي للموقع: طبقاً لقرار المعتمد رقم / ١٩ تبني للواجهات كالاتي :

\_\_\_\_\_ على \_\_\_\_\_  
الواجهة البحرية بطول

( مصادفة / رادة بمقدار )

\_\_\_\_\_ على \_\_\_\_\_  
الواجهة الشرقية بطول

( مصادفة رادة بمقدار )

\_\_\_\_\_ على \_\_\_\_\_  
الواجهة للقبليّة بطول

( مصادفة / زادة بمقدار )

\_\_\_\_\_ على \_\_\_\_\_  
الواجهة الغربية بطول

( مصادفة / رادة بمقدار )

المهندس \_\_\_\_\_ رئيس القسم \_\_\_\_\_ مدير التنظيم

بيان مصاريف مندوبي 'لجنة الإدارة'  
القائمة على شئون التنظيم

ملاحظات مندوب لجنة الإدارة	تجهيزات المكتب	اسم القسم بها	مبلغ المصاريف

\_\_\_\_\_ : محافظة :

\_\_\_\_\_ : مدينة / حي :

قرار إداري بإيقاف أعمال بناء مخالف ( رقم / )

صادر بتاريخ / / ١٩

إته في يوم \_\_\_\_\_ الموافق / / ١٩ قمت أنا المهندس / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ : وظيفتي :

بمعاينة العقار : \_\_\_\_\_ قسم : \_\_\_\_\_ محافظة : \_\_\_\_\_ :

واتضح لي أن السيد / \_\_\_\_\_ قد خالف أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته ولائحته التنفيذية بأن قام بـ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**وإعمالاً لنص المادة ( ١٥ ) من القانون المذكور تقرر الآتي :**

١ - توقف الأعمال الجارية بالمعيار المذكور عاليه ويخطر نوى الشأن بهذا القرار بالطريق الإداري وفقاً لما هو منصوص عليه بأحكام المادة ( ١٥ ) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

٢ - يبلغ القرار إلى قسم الشرطة المختص لإيقاف الأعمال .

٣ - يخطر السيد المحافظ بالأعمال موضوع القرار عاليه خلال ١٥ يوماً من تاريخ صدوره لإتخاذ ما يراه بخصوص إزالة الأعمال المخالفة واعتماد القرار الخاص بذلك .

٤ - تتخذ جميع التدابير اللازمة لمنع الإستممرار في الأعمال المخالفة أو الإنتفاع بها لحين إزالة الأعمال المخالفة ويتم التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في إرتكابها وتخطر النيابة العامة بشأن ما تم التحفظ عليه خلال إسبوعين من تاريخ التحفظ لإعطاء قرارها في هذا الشأن .

المهندس مدير التنظيم مدير عام الإدارة الهندسية

محضر لجنة تنظيم أعمال مبانى

\_\_\_\_\_ : محافظة

\_\_\_\_\_ : مدينة / حى

الإدارة الهندسية

\_\_\_\_\_ رقم مسلسل

\_\_\_\_\_ رقم القيد بسجل قيد مخالفات المباني :

\_\_\_\_\_ اسم المخالف : \_\_\_\_\_ عنوان المخالف

\_\_\_\_\_ إنه فى يوم \_\_\_\_\_ الموافق \_\_\_\_\_ الساعة

\_\_\_\_\_ بمعرفتى أنا المهندس / \_\_\_\_\_ الوظيفة /

\_\_\_\_\_ قد تحقق أن السيد / \_\_\_\_\_ قد قام \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ بالموقع رقم \_\_\_\_\_ شارع \_\_\_\_\_ بمنطقة \_\_\_\_\_ ( مدينة / حى )

وحيث أن هذا العمل مخالف للمواد \_\_\_\_\_ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦  
وتعديلاته ولائحته التنفيذية فقد تم إيقاف الأعمال المخالفة بتاريخ / / ١٩ كما تم  
إخطار السيد / المحافظ بمشروع قيام إزالة الأعمال المخالفة لإعماده .

وقد تحرر هذا المحضر من أصل وصورتين يرسل الأصل للنيابة لإقامة  
الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً وتسليم صورة المخالف  
وتعاد الصورة الثانية للإدارة الهندسية بعد التوقيع عليها بالإسلام .

مدير التنظيم

محرر المحضر

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ : الإسم

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ : التوقيع

\_\_\_\_\_ محافظة

\_\_\_\_\_ مدينة / حي :

نموذج سجل قيد مخالفات المباني

	إسم المخالف ومحل إقامته
	بيان الأعمال المخالفة
	تاريخ إيقاف الأعمال
	رقم وتاريخ وبلاغه للشرطة
	تاريخ إحالته للمحافظ
	تاريخ صدور قرار المحافظ
	تاريخ إبلاغ قرار المحافظ للجهة الإدارية
	تاريخ إخطار ذوي الشأن بقرار المحافظ
	تاريخ تحرير المحضر ومضمونه
	الحكم الصادر في المحضر



## لائحة بيانات ترخيص

( إنشاء - تعديل - تعلية - إضافة )

الأعمال التي يتم بهذا الجار وفقاً للترخيص الآتي بياناته :

- الموقع : \_\_\_\_\_
- إسم المالك : \_\_\_\_\_
- رقم الترخيص : \_\_\_\_\_
- الأعمال المرخص بها : \_\_\_\_\_
- إسم المهندس المشرف على التنفيذ : \_\_\_\_\_
- عنوان المهندس المشرف على التنفيذ : \_\_\_\_\_
- إسم المقاول القائم بالعمل : \_\_\_\_\_
- عنوان المقاول : \_\_\_\_\_
- إسم الشركة التي أبرمت وثيقة التأمين : \_\_\_\_\_

### نموذج لائحة بيان الأعمال المخالفة بالموقع

إسم مالك : \_\_\_\_\_

عنوان المالك : \_\_\_\_\_

عنوان العقار الذي وقعت به المخالفة : \_\_\_\_\_

المخالفة / المخالفات التي وقعت : \_\_\_\_\_

الإجراء أو القرار الذي اتخذ بشأنها : \_\_\_\_\_

المدة المحددة لتنفيذ القرار الصادر : \_\_\_\_\_

**نموذج عقد بيع / إيجار وحدة**  
**خاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء**

**البيانات المتعلقة بالعقار :**

عنوان للعقار : \_\_\_\_\_

قيمة الوحدة : \_\_\_\_\_

أو قيمة ريجار الوحدة : \_\_\_\_\_

أساس الملكية : \_\_\_\_\_

رقم للترخيص وتاريخ إصداره : \_\_\_\_\_

الجهة الصادر منها : \_\_\_\_\_

عدد الأدوار المرخص بها : \_\_\_\_\_

عدد الوحدات المرخص بها : \_\_\_\_\_

الدور الذي يقع به الوحدة محل العقد : \_\_\_\_\_

البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات بالعقار : \_\_\_\_\_

البيانات الخاصة بالمصاعد : عدد المصاعد \_\_\_\_\_ سعة المصعد \_\_\_\_\_ نوع المصعد \_\_\_\_\_

ركاب \_\_\_\_\_

عفش \_\_\_\_\_

البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق.

**البيانات الخاصة بالوحدة محل العقد :**

رقم الوحدة : \_\_\_\_\_

مساحة الوحدة : \_\_\_\_\_

وصفها : \_\_\_\_\_

مدة العقد ( في حالة الإيجار ) : \_\_\_\_\_

(تابع) نموذج عقد (بيع / إيجار وحدة)

البيانات الخاصة بالطرف الأول مالك العقار (بائع / تاجر)

الاسم : \_\_\_\_\_

تحقيق الشخصية : \_\_\_\_\_

محل الإقامة : \_\_\_\_\_

البيانات الخاصة بالطرف الثاني (مشتري / مستأجر)

الاسم : \_\_\_\_\_

تحقيق الشخصية : \_\_\_\_\_

محل الإقامة : \_\_\_\_\_

شروط العقد : \_\_\_\_\_

التزامات الطرف الأول :

١ - \_\_\_\_\_ ٣ - \_\_\_\_\_

٢ - \_\_\_\_\_ ٤ - \_\_\_\_\_

التزامات الطرف الثاني :

١ - \_\_\_\_\_ ٣ - \_\_\_\_\_

٢ - \_\_\_\_\_ ٤ - \_\_\_\_\_

توقيعات

الطرف الأول

الطرف الثاني

\_\_\_\_\_ : محافظة

\_\_\_\_\_ : مجلس

\_\_\_\_\_ : الإدارة الهندسية

## نموذجا صحيفتين من دفتر الأحوال

### ١. نموذج الصحيفة رقم ( ١ ) .

#### تعليمات استخدام دفتر الأحوال

١ - لا يخل استخدام هذا الدفتر باستيفاء كافة النماذج والإستمارات والدفاتر والمجلات المرافقة للإلتاحة للتنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء أو ما تقرر إعداده أو إمساكه الجهات القائمة على تنفيذ القانون من نماذج وإستمارات أو دفاتر أو سجلات إسنافية .

٢ - يعد دفتر أحوال من صفحات مرقمة بأرقام سلسلة ومبصومة بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالجهة المختصة .

٣ - يسلم لكل مهندس تنظيم يعمل بالجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم دفتر أحوال ويكون مسؤولاً عنه كوثيقة رسمية .

٤ - يدولى مهندس التنظيم \_\_\_\_\_ مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وثبات ما يكون بها من مخالفات ويثبت فى الدفتر المسلم به .

( أ ) خط سيره .

( ب ) نتيجة المرور .

( جـ ) المخالفات التى تكشف له أثناء المرور على وجه التحديد وما اتخذته فى شأن كل منها، ورأية فيما يجب أن يفخذ من إجراءات .

( د ) يبين فيما يليه فى الدفتر على وجه الخصوص ما يلى :

تواجد أو عدم تواجد المهندس المشرف على التنفيذ فى موقع الأعمال أثناء التنفيذ .

صدور أو عدم صدور ترخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص في حالة صدوره سارياً زمنياً بالنسبة للأعمال التي يتم تنفيذها.

مدى مطابقة الأعمال التي يجري تنفيذها للترخيص الصادر والرسومات المرافقة له.

مدى مطابقة الأعمال للمواصفات التقنية المعمول بها.

مدى الالتزام بقواعد الرقابة من الحريق وفقاً للترخيص وما تتضمنه اللائحة التنفيذية من أحكام.

مدى الالتزام بتنفيذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملأهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار للتنفيذ.

مدى الالتزام بالتبهيئات الكتابية التي سبق أن صدرت عن ذات الأعمال.

مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة في ذات الأعمال.

ما تحرر من شأن المخالفات من تبهيئات كتابية للمرخص له والمقارن أو المشرف على التنفيذ في موقع العمل عما يحدث عن إخلال بالأصول الفنية وسواء استخدام المواد.

٤ - يتم عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه في نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون.

٥ - يعاد الدفتر يومياً إلى مهندس التنظيم أو المساعد الفني المختص به لإتخاذ اللازم في ضوء تأشير الرئيس المختص، ويثبت الإجراءات الذي اتخذ في الخانة المعدة لذلك حسب التوجيه ويوقع عليها منه ومن رئيسه.

٦ - ينضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والنتقارير التي يثبتها جهاز التفنيد الفنى على أعمال البناء من خلال مباشرته لإختصاصاته المحددة بقرار تنظيمه .

٧ - عند إنتهاء استخدام صفحات دفتر الأحوال يتم إقفال الدفتر والتأشير عند نهاية ما دون بآخر صفحة منه بما يفيد إنتهاء الدفتر ويوقع عليه من كل من المسلم له ورئيسه ويسلم للجهة لحفظه بعد القيد بالسجل المعد لإمساك الدفاتر وطريقة تسليمها واستلامها بعد إنتهائها .

٨ - فى حالة إنتهاء عمل المسلم له دفتر أحوال بالجهة أو نقله منها إلى جهة أخرى يقوم قبل إخلاء طرفه بالتوقيع عند نهاية آخر ما دونه بآخر صفحة استخدمها من دفتر الأحوال بما يفيد إنتهاء مهمته بالنسبة للدفاتر ويقوم بتسليمه للجهة المختصة التي تقرر إما إنهاء العمل به وحفظه أو تسليمه لمن يحل محله وتبين له ما يتعين عليه القيام به بالنسبة للموضوعات التي دونت بالدفتر ولم يكن قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها بعد .

نموذج الصحيفة التكرارية رقم ٢

محافضة : \_\_\_\_\_

مدينة / حي : \_\_\_\_\_

إسم القائم بالمرور : \_\_\_\_\_ وظيفته : \_\_\_\_\_ تاريخ المرور : ١٩ / / .

خط السير : \_\_\_\_\_

نتيجة المرور : \_\_\_\_\_

بيان المخالفات وما اتخذ بشأنها

نوع المخالفة والإجراءات المتخذة بشأنها	رأى المهندس الختص وتوقيعه	توجيه الرئيس الختص وتوقيعه	ما تم تنفيذه نتيجة توجيه الرئيس الختص	توصيات وتوجيهات جهاز التفتيش الفني



## قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦

بشأن إرتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة القاهرة

( الوقائع - العدد ١٧٠ ) ( تابع ) ( أ ) في ١ / ٨ / ١٩٩٦ )

رئيس مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء  
ولأحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة  
١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء  
صندوق تمويل الإسكان الإقتصادى؛

وبناء على ما عرضه محافظ القاهرة؛

قرر

( المادة الأولى )

تكون إرتفاعات المباني ببعض المناطق بمحافظه القاهرة على النحو التالى :

أولاً - يحتفظ لشارع العروبة بأشراطاته البنائية القائمة حالياً فيما لا يتعارض  
مع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ولأحته التنفيذية.

ثانياً - منطقة المقطم،

تكون الإشرافات البنائية بمنطقة المقطم على النحو التالى :

يترك مائة متر من حافة الهضبة حتى واجهة المبنى.

يكون الإرتفاع إثنا عشر متراً فى المنطقة التى تلى السلة مدر إلى مسافة  
مائتين وخمسين متراً.

يكون الارتفاع ١٥ متراً في عمق الهضبة بعد المسافة المتروكة للمائتين وخمسين متراً المشار إليها.

ثالثاً. في مناطق الزمالك وجاردن سيتي والمعادي القديمة :

يكون الحد الأقصى للارتفاع الكلي للبناء مثل عرض الطريق، ولا يحسب عرض نهر النيل ضمن عرض الطريق.

أن يتم البناء على ذات المساحة وبذات الارتفاع في حالة هدم المبنى.

عدم الترخيص ببناء وحدات إدارية وتجارية جديدة فيها.

وبعداً. كورنيش للنيل يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً.

#### ( المادة الثانية )

تسرى قواعد الارتفاع المشار إليها في طلبات الترخيص التي لم تصدر حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

#### ( المادة الثالثة )

يطبق فيما لم يرد به نص هذا القرار أحكام اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه معديلاً بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

#### ( المادة الرابعة )

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ١٦ ربيع الأول سنة ١٤١٧ هـ.

( الموافق أول أغسطس سنة ١٩٩٦ م.

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / كمال الجنزوري

**قرار رئيس مجلس الوزراء  
رقم ٢١٠٥ لسنة ١٩٩٦  
بشأن إرتفاعات المباني  
لبعض مناطق محافظة الإسكندرية  
(الوقائع- العدد ١٧٠ تاريخ (أ) في ١/٨/ ١٩٩٦ )**

رئيس مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء  
ولائحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ رقم ١٠١ لسنة ١٩٧٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم  
١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦  
بإنشاء صندوق تمويل الإسكان الإقتصادى؛

وبناء على ما عرضه محافظ الإسكندرية؛

**ق ر ر**

( المادة الأولى )

تكون إرتفاعات المباني ببعض المناطق بمحافظة الإسكندرية على النحو التالى .

١ - يحتفظ فى الشوارع الموضحة فيما بعد بقواعد إرتفاعات المباني المعمول  
بها حالياً فيما لا يتعارض مع ما يقرره القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقانون رقم  
١٠١ لسنة ١٩٩٦ المشار إليهما ولاكتيهما التنفيذية :

( أ ) طريق الحرية ابتداء من قسم شرقى حتى شارع مسجد الطارين .

( ب ) شارع صلاح سالم ( شارع شريف سابقا )

( جـ ) شارع أحمد عربى .

( د ) شارع ميزوستريس .

( هـ ) ميدان عربى .

( و ) المباني المطلة على ميدان التحرير وساحة الميدان نكته .

( ز ) محطة الرمل ابتداء من الصحة العالمية وحتى سعد زغول .

٢ - كورنيش الإسكندرية : يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً.

٣ - يحدد بالخطوط القائمة لشوارع منطقة كوم الدكة وارتفاعات المباني والطابع التشكيلي لها - كنموذج للمدينة القديمة ويكون الارتفاع فيها مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٢ متراً - وهذه المنطقة موضحة بالحدود الآتية :

الحد البحري : طريق الحرية فيما عدا المباني المطلة عليه وللصف الثاني من المباني.

الحد الشرقي : شارع الدماميلي ( الحد الغربي منه ) ثم شارع الجبترى حتى تقابله مع شارع رستم أفندى - ثم شارع رستم أفندى ابتداء من تقاطعه مع شارع الجبترى حتى تقابله مع سليمان يسرى.

الحد القبلي : شارع سليمان يسرى.

الحد الغربي : شارع سيدى الخياشى ابتداء من المبني الواقع به ضريح سيدى الخياشى حتى تقابله مع شارع صفية زغلول فيما عدا المباني المطلة على شارع سيدى الخياشى.

٤ - تكون ارتفاعات المباني فى المناطق والشوارع الموضحة فيما بعد على النحو التالي :

( أ ) المنطقة المحددة بشارع ٢٦ يوليو شمالاً وشارع قناة السويس شرقاً وشارع بور سعيد ثم شارع السلطان عبد العزيز ثم محطة الرمل ثم شارع الغرفة التجارية ثم شارع السيد محمد كريم جنوباً - وشارع قصر رأس التين غرباً، ويكون الارتفاع فيها مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٢٢ متراً.

(ب) شارع قايتباى - لا يصرح بأى إنشاءات على جانبيه حفاظاً على الأثر الإسلامى الهام وهو قلعة قايتباى - مع الإلتزام بتقنون الآثار للحفاظ عليها وعلى منطقة الشارع كحرم للقلعة.

(ج) شارع سليمان يسرى ابتداء من تقابله مع شارع لومومبا وحتى تقابله مع شارع إبراهيم عبد السيد فى الجزء المواجهة لإستاد المحافظة، ويكون الارتفاع مرة

ونصف عرض الشارع بحد أقصى عشرة أمتار ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف حول كلفة حدود الموقع.

( د ) المنطقة المحيطة بميدان المساجد وحدودها الآتى :

الحد البحرى : شارع السيد محمد كريم.

الحد الشرقى : شارع إسماعيل صبرى حتى مسجد سيدى نمراس ثم شارع رأس النين حتى شارع سيدى للحجازى.

الحد القبلى : شارع سيزى الحجازى حتى تقابله مع شارع خير الله.

الحد الغربى : شارع خير الله ثم شارع الناصورى.

ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٦ مترا.

( هـ ) المنطقة المحددة بالحدود الآتية :

الحد البحرى : طريق الكورنيش.

الحد الشرقى : قصر المنزة.

الحد القبلى : شارع قناة السويس.

الحد الغربى : شارع جمال عبد الناصر وطريق الحرية.

ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٢٢ مترا.

( و ) المنطقة المحددة بالحدود الآتية :

الحد البحرى : على بعد ( ٢٠٠ ) متر من خط المياه.

الحد الشرقى : وهو الحد للغربى لميناء الدخيلة.

الحد القبلى : وهو الحد الغربى لمحافظة الإسكندرية.

الحد الغربى : طريق اسكندرية مطروح.

ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٦ مترا.

٥- فيما عدا المناطق المحددة بالمواد السابقة يصرح بالبناء بارتفاع مرة

ونصف عرض الشارع بحد أقصى مقداره ٣٦ متراً مع الإلتزام بقائمة الشروط الخاصة الواردة بقرارات اعتماد التقاسيم إن وجدت.

#### ( المادة الثانية )

تسرى قواعد الإرتفاع المشار إليها على طلبات الترخيص التي لم تصدر حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

#### ( المادة الثالثة )

يطبق فيما لم يرد به نص في هذا القرار أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه معديلاً بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

#### ( المادة الرابعة )

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ١٦ ربيع الأول سنة ١٤١٧ هـ.

( الموافق أول أغسطس سنة ١٩٩٦ م )

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / كمال الجنزوري

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٢١٠٦ لسنة ١٩٩٦

بشأن ارتفاعات المباني ببعض مناطق محافظة الجيزة

( التوقيع - العدد ١٧٠ تلعب (أ) في ١ / ٨ / ١٩٩٦ )

رئيس مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيـه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيـه وتنظيم أعمال البناء والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل الإسكان الإقتصادي؛

وبناء على ما عرضه محافظ الجيزة؛

قـرر

( المادة الأولى )

تكون ارتفاعات الكمية للمباني ببعض المناطق بمحافظة الجيزة على النحو التالي :

أولاً - منطقة شارع الأهرام ،

( أ ) من ترعة الزمر إلى ترعة المريوطية ، ويكون الحد الأقصى لإرتفاع البناء ١٨ متراً ( ثمانية عشر متراً ) بالنسبة لما يبنى على بعد مائتين وخمسين متراً من حدى شارع الأهرام .

( ب ) من ترعة المريوطية إلى ترعة المنصورة يكون الحد الأقصى للإرتفاع ١٨ متراً ( ثمانية عشر متراً ) بالنسبة لما يبنى على بعد ٢٥٠٠ متراً ( ألفين وخمسمائة متر ) من حدى شارع الأهرام .

(ج) من ترعة المنصورة إلى الطريق الصحراوي يكون الحد الأقصى للإرتفاع ١٢ متراً (إثنتا عشر متراً) لما يبني على بعد ٢٥٠٠ متر (ألفين وخمسمائة متر) من حدى شارع الأهرام.

ثانياً - طريق مصر / إسكندرية الصحراوي داخل كردون محافظة الجيزة.  
يكون البناء بحد أقصى دورين للمباني التي تقام على الأراضى المعدة للبناء على جانبي طريق مصر / إسكندرية الصحراوي داخل كردون محافظة الجيزة.  
ثالثاً - كورنيش النيل.

يكون الإرتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً.

#### ( المادة الثانية )

تسرى قواعد الإرتفاع المشار إليها على طلبات للترخيص التي لم تصدر حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

#### ( المادة الثالثة )

يطبق فيما يرد به نص في هذا القرار أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه مبدلاً بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

#### ( المادة الرابعة )

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ١٦ ربيع الأول سنة ١٤١٧ هـ .

الموافق أول أغسطس سنة ١٩٩٦ م .)

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / كمال الجنزوري



قانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

( الجريدة. العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦ / ٩ / ٩ )

باسم الشعب .. رئيس للجمهورية.

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه.

الباب الأول

فى توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١ - فيما عدا المباني التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو توجيه مبنى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص.

وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقاً لمواصفات ومطابق مستويات الإسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى يصدر بتحديد قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء والتعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة.

مادة ٢ - تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة شرطاً لمنح تراخيص البناء لأحكام هذا القانون . -

ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية إلى خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة .

**مادة ٣-** تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة ( ١ ) نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها، فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع في التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر في تحديد الموافقة لمدة ممتلئة.

ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التي صدرت بها موافقة اللجنة، مع التجاوز بما لا يزيد على عشرة في المائة من هذه التكاليف وإذا دعت ألتاء للتنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة في المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات وتجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها.

ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال سكين يوما من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان أسباب قرارها إن كان بالرفض.

#### **الباب الثاني**

#### **في تنظيم المباني**

**مادة ٤-** لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديتها أو تدعيمها أو هدمها، أو تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه، إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بالمجلس المحلي أو إخطارها بذلك وفقاً لما تتيحه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

يسرى هذا الحكم على كل من يدشى أى مبنى أو يقيم أو يجرى عمل من الأعمال المنصوص عليها في الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو- الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام.

ولا يجوز للترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد السليمة التي تحددها اللائحة التنفيذية.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً، وتحدد الإكترامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ العمل وألتاء للتنفيذ وفي حالة التوقف عنه.

كما تحدد اللائحة للتنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية في وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية.

مادة ٥ - يقدم طلب الحصول على الترخيص إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به البيانات والمستندات والمواصفات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية التي تحدد اللائحة للتنفيذية، وعلى هذه الجهة أن تعطي الطالب إيصالاً باستلام الطلب ومرفقاته، ويجب أن يكون طلب الترخيص في أعمال الهدم موقماً عليه من المالك أو من يمثله قانوناً.

ويجب أن تكون للرسومات أو أية تعديلات فيها موقماً عليها من مهندس نقلي متخصص وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين.

ويكون المهندس المصمم مسدولاً ومسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم، وعليه الإكترام في إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأسس الفنية والوصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإصدار، والقرارات الصادرة في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء، وذلك فيما لم ترد فيه نص خاص في اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة ٦ - تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على سبعمائة يوماً من تاريخ تقديمه، على أنه في الحالات التي تلزم فيها موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة ( ١ ) فيكون هذا الميعاد من تاريخ إخطار الجهة المذكورة بالموافقة، وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التي يجب فيها البت في الطلب خلال مدة أقل.

وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب للترخيص فيها مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له قامت بإصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها، ويحدد في الترخيص خط التنظيم أو أبعاد الطريق أو خط البناء التي يجب على المرخص له إتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأية بيانات يتطلبها أي قانون آخر.

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو المرافقات

أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات، أعلنت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب، ويتم البت في هذه الحالة في طلب الترخيص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة.

**مادة ٧-** يعتبر بمثابة موافقة طالب الترخيص، إتيقضاء المدة المحددة للبت فيه، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات، ويلتزم طالب الترخيص في هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والاضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولا يحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذه.

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص في اللطية إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأعمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها، ويجب الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الإرتفاع تسمح بالطية المطلوبة.

كما يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص فيها تقع في المناطق أو الشوارع التي يصدر قرار من المجلس المحلي المختص بإعادة تخطيطها، وذلك حتى يتم التخطيط في موعد لا يتجاوز سنة من تاريخ نشر قرار إعادة التخطيط في الوقائع المصرية، ويجوز مد هذه المدة لسنة أخرى واحدة فقط، ويكون الترخيص بعد ذلك وفقاً للتخطيط الجديد المعد.

**مادة ٨-** لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التي تصل قيمتها عشرة آلاف جنيه فأكثر إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين ولا تدخل قيمة التأمين ضمن التكاليف التي يقدّر على أساسها إيجار الأماكن.

وتتولى وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بمالك البناء أو بالتغير خلال فترة التنفيذ وذلك باستثناء عمال المقاولين، كما

تغطي مسؤوليتهم خلاف فترة الضمان المنصوص عليها، وفي المادة ٦٥١ من القانون المدني وكذلك الأضرار التي تقع للغير خلال هذه الفترة بسبب لما يحدث في المباني والمنشآت من تدهم كلي أو جزئي أو ما يوجد بها من عيوب تهدد متانتها وسلامتها.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة إلى المباني بقيمة ما تم من الأعمال والنسبة إلى الأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير بمبلغ مائة ألف جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار - الجسمانية مبلغ خمسة آلاف جنيه.

ويصدر قرار من وزير التأمينات بالاتفاق مع وزير الإسكان والتعمير بالقواعد المنظمة لهذا للتأمين وشروطه وقيدته وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها المؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص فيها. وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذي يعتمد عليه وزير التأمينات.

ولا تسري أحكام هذه المادة على الأعمال السابقة للترخيص أو البدء في تنفيذها قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

مادة ٩ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من إنقضاء السنة الأولى، ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية.

وفي تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعاً في التنفيذ إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات.

مادة ١٠ - يكون طالب الترخيص مسؤولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض - السبينة في طلب الترخيص - وفي جميع الأحوال لا يترتب على تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بهذه الأرض.

مادة ١١ - يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التي منح للترخيص على أساسها، وأن تكون مواد البناء - المستخدمة مطابقة المواصفات المصرية المقررة.

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول للرسومات المعتمدة وصورها، وذلك كله وفقاً لأحكام الإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

ويجب الإحفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها.

مادة ١٢ - مع مراعاة أحكام المادة السابقة، يلزم طالبوا البناء بأن يعهدوا إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى، بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زالت قيمتها على خمسة آلاف جنيه ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال واللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة أن تازم طالبى البناء بذلك فى الحالات الأخرى التى يحددها ونقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القرار.

ويسدر وزير الإسكان والتصير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين، قرار لبيان الحالات التى يكون الإشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها.

وعلى الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تمهيداً كتابياً من المهندس الذى إختاره يلتزم فيه بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، وعلى المهندس فى حالة تعمله لأى سبب من الإشراف على التنفيذ أن - يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك، وفى هذه الحالة توقف الأعمال.

وعلى الطالب إذا أراد الإمتمرار فى التنفيذ أن يختار مهندساً نقابياً آخر مع تقديم التعمد المشار إليه فى الفقرة السابقة.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات، وعليه أن يخطر للجهة المذكورة كتابة بذلك ويأخذ أعمال مخالفة فور وقوعها لئلا كان مرتكبها.

مادة ١٣ - يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص. ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة

١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات المنفعة العامة أو التحسين، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه في الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء والتغطية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن تعرض أصحاب الشأن تعريضاً عادلاً، أما أعمال التدعيم لإزالة التخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز للقيام بها.

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم، جاز للمجلس المحلي المختص بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق ملحقاً أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعريضه تعريضاً عادلاً.

مادة ١٤ - يكون للمديرين والمهندسين والمصاعدين الفنيين القاطمين بأعمال التنظيم بالمجالس المحلية، وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم في الفقرة السابقة للكتابة كتابية على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد.

وعلى الأشخاص المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ رئيس المجلس المختص بأية عقوبات في سبيل تنفيذها.

مادة ١٥ - لذوى الشأن النظم من القرارات التي تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات. وتختص بنظر هذه القرارات لجنة تسمى لجنة التظلمات تشكل بمقر المجلس المحلي للمدينة - أو الحي أو القرية من :

- قاضى يندب رئيس المحكمة الابتدائية بقلعة المحافظة ( رئيساً )

- اثنين من أعضاء المجلس المحلي يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة.

- اثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أحدهما معمارى والآخر مدنى يضافهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويلزم لصحة إنعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم إثنين من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعدد للتصاوى يرجح الجانب الذى فيه رئيس اللجنة.

وعلى اللجنة أن تبت فى التظلمات المقدمة إليها خلال ستين يوما من تاريخ تقديمها، وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التى تسمير عليها اللجنة فى أعمالها، وبما يكفل البت فى التظلمات فى الموعد المحدد وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

مادة ١٦- يكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بقرار مسبب يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة أن تقوم بإزالة المباني أو أجزائها التى تقام بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بهذا القانون، إذا كان يترتب على بقاءها إلا الإخلال بمقتضيات الصالح العام، ولم يتم المالك بالتفويض خلال المدة المناسبة التى تحددها له تلك الجهة. وللجهة المذكورة فى سبيل ذلك الحق فى أن تخلى بالطريق الإدارى المبني فى شاغليه إن وجدوا، دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وتتم الإزالة بمعرفة الجهة المذكورة بنفسها وبواسطة من تعهد إليه ذلك وتحمل المالك نفقات الإزالة وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

مادة ١٧- توقف الأعمال المخالفة للطريق الإدارى. ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعطى إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات الواجب اتخاذها فى حالات تعذر الإعلان. ويجوز للجهة المذكورة خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأنوار والسمات المستخدمة فيها.

مادة ١٨- تحويل الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إلى اللجنة المنصوص - عليها فى المادة ( ١٥ ) موضوع الأعمال المخالفة التى تقتضى الإزالة



والتصحيح سواء اتخذ بشأنها إجراء الوقف لأحكام المادة السابقة أو لم يتخذ، إلى أن تكون الإحالة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ إجراء الوقف، كما يجوز لصاحب الشأن أن - يلجأ مباشرة إلى اللجنة المشار إليها.

وتصدر اللجنة قراراتها في الحالات المعروضة عليها بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة أو استئناف أعمال البناء. وذلك خلال عشرة أيام يتم على الأكثر من تاريخ إحالتها إليها ومع عدم الإخلال بالعقوبة الجنائية يجوز للجنة التجاوز عن بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية، وفي هذه الحالة تقرر اللجنة مقابل الانتفاع الذي - يلزم به المخالف ويسدد لحساب المجلس المحلي الواقع في دائرته العقار ما لم يتم المخالف بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بحسب الأحوال.

وفيما عدا ما هو منصوص عليه في هذه المادة تسرى الأحكام المنظمة لأعمال اللجنة للوارد بالمادة ( ١٥ ) وما تتضمنه اللائحة التنفيذية من أحكام في هذا الشأن.

**مادة ١٩ -** لذوى الشأن وللجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم حق الاعتراض - على القرارات التي تصدرها لجان النظلمات المنصوص عليها في المادة ( ١٥ ) وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانهم بها أو من تاريخ إنقضاء الميعاد المقرر للبث في التظلم بحسب الأحوال، وإلا أصبحت نهائية. وتختص بنظر هذه الاعتراضات لجنة استئنافية تشكل بمقر اللجنة للتنفيذية للمحافظة المختصة من :

- رئيس محكمة يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ( رئيساً ) .
- ممثل وزارة الإسكان والتعمير باللجنة التنفيذية للمحافظة أو من يولب عنه.
- اثنين من أعضاء المجلس المحلي للمحافظة يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى مماثلة .

- اثنين من المهندسين أحدهما معماري والآخر مدني يختارهما المحافظ من غير العاملين في الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم لمدة سنتين قابلة للتجديد .

- ولجنة الاستماتة في أعمالها من ترى الاستماتة بهم من ذوى الخبرة .  
ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها

حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنين من المهندسين، تصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذي فيه رئيس اللجنة.

وعلى اللجنة أن تبت في الإعراضات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ تقديمها، وتكون قراراتها نهائية.

وتبين اللائحة التنفيذية التواعد والإجراءات التي تدير عليها اللجنة في أعمالها وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

مادة ٢٠ - على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار النهائي الصادر من اللجنة المختصة بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو تقصت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، وتحمل المخالفات بالنفقات وجميع وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإداري.

وللجهة المذكورة في سبيل تنفيذ الإزالة أن تخطى بالطريق الإداري المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه يتم ذلك بالطريق الإداري مع تحرير محضر بأسماهم، وتعتبر العين خلال المدة اللازمة للتصحيح في حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة.

ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين فور تصحيحها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة إمتناعه، ما لم يكن قد أبدى الشاغل رغبته كتابية في إنهاء عقد الإيجار.

### الباب الثالث

#### فى العقوبات

مادة ٢١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يقرها قانون العقوبات أو أى

قانون آخر، يعاقب كل من يخالف أحكام الفقرتين الأولى والثانية من المادة (١) والفقرة الأولى من المادة (٣) من هذا القانون بغرامة تعادل قيمة تكاليف الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال، ويعاقب المقاول إن وجد بغرامة تعادل نصف تكاليف الأعمال التي قام بها. ويجوز في جميع الأحوال - فضلاً عن الغرامة الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على سنة.

**مادة ٢٢ -** مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها القانون أو أي قانون آخر، يعاقب كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٧، ٨، ٩، ١١، ١٢، ١٣، ٢٠ من هذا القانون، كما يعاقب كل من يخالف أحكام لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له بالحبس مدة لا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويجب الحكم فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار نهائي من اللجنة المختصة.

فإذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر إزالتها فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة، كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية المختصة بشلون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وذلك في المدة التي يحددها الحكم، فإذا لم يقم - المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة جاز للجهة المذكورة إعدادها دون مسئولية عليها وفقاً لوضع البنى الظاهر وذلك على نفقته مقابل ٢٪ من قيمة تكاليف الأعمال بما لا يقل عن خمسة وعشرون جديها وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الإداري.

**مادة ٢٣ -** تقضى المحكمة بإخلاء المبني من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر إزالته، فإذا لم يتم الإخلاء في المدة التي تحددها بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الإداري. وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء المبني مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه، حرر محضر إداري بزمائلهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشلون - التنظيم بالمجلس المحلي المختص بأخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد إتقنائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري.

وفي جميع الأحوال يجب الإنتهاء من أعمال التصحيح أو الإستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانوناً ما لم يبد رغبته فى إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء الموقت.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة إمتناعه.

**مادة ٢٤.** يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وذلك بعد إنتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون للتنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار، وتعدد الغرامة بتعدد المخالفات، ولا يجوز للحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة.

ويكون المخالف للعام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة.

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف.

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ سبق على تاريخ العمل بهذا القانون.

**مادة ٢٥.** يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المجهود إليه بإدارته مسئولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولا تحته والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة. كما يكون للشخص الاعتبارى مسئولاً بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المجهود إليه بإدارته أو أحد العاملين فيه.

**مادة ٢٦.** تضاعف العقوبات المقررة فى قانون العقوبات وفى هذا القانون، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة

الأصول - الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو النش في استخدام المواد ولا يجوز في هذه الحالة للحكم بوقف للتنفيذ.

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين وحظر التعامل مع العقول المسند إليه التنفيذ وذلك للمدة التي تعينها المحكمة بالحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة. وفي حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة.

مادة ٢٧ - وعلى ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون انضامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تصد إليه المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف عن طريق الحجز الإداري.

#### الباب الرابع

#### الأحكام العامة والختامية

مادة ٢٨ - مع عدم الإخلال بأحكام المادة ( ٥ ) من قانون العقوبات تسرى أحكام - الباب الثاني من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له على المباني المرخص في إقامتها قبل العمل به، وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص.

مادة ٢٩ - تسرى أحكام الباب الثاني من هذا القانون في عواصم المحافظات والبلد المعتمدة منداً بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي، أما للقرى والجهات الأخرى فلا يسرى فيها إلا بقرار من وزير الإسكان والتعمير بناء على طلب المحافظ المختص.

ويجوز تحقيقاً لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثاني من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، كما يجوز إعفاء مبنى بذاته من تطبيق بعض هذه الأحكام تحقيقاً لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية، وذلك دون المساس بحقوق الغير. وفي جميع الأحوال يكون للنظر في الإعفاء بناء

على اقتراح المجلس المحلي المختص.

مادة ٢٠ - يختص بنظر طلبات الإعفاء وفقاً لأحكام المادة السابقة ووضوح الشروط . البديلة التي تحقق الصالح العام في حالة الموافقة على طلب الإعفاء لجنة للإعفاءات تشكل من :

- ممثل لوزارة الإسكان والتعمير بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير (مقرراً) .

- ممثلي لوزارة السياحة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .

- ممثلي لأمانة الحكم المحلي بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .

- اثنين من رؤساء أقسام العمارة والتخطيط واثنين من رؤساء أقسام الإنشاءات بكليات الهندسة بالجامعات المصرية ، يختارهم وزير التعليم العالي لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .

- ثلاثة من ذوي الخبرة من المهندسين الاستشاريين يختارهم وزير الإسكان والتعمير بناء على اقتراح مجلس نقابة المهندسين وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة . يصدر بتشكيل قرار من وزير الإسكان والتعمير وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات التي تسير عليها في أعمالها .

وللجنة أن تستعين في أعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والهيئات العلمية ، ولها أن تستعين بالأفراد والجهات المعنية ببحوث ودراسات تنظيم المباني .

ولا تكون اجتماعات اللجنة صهيحة إلا بحضور أكثر من نصف أعضائها وتصدر - قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وتكون مسببة ، وعند التساوي يرجح رأى الجانب الذي منه مقرر اللجنة .

وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير ، وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب وفي حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قرار بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة .

مادة ٣١ - وفي حالة إعفاء مبنى ينقله من قيد الإرتفاع ، يؤدي المرخص إليه

قبل منحه الترخيص مبلغاً مقليل الزيادة في الارتفاع بالأرض، وتعمد هذه على أساس نسبة من قيمة الأرض تعادل مساحة الأتوار الإضافية وأجزائها التي سمح بها الإعفاء، إلى إجمال مساحة الأتوار الكاملة التي تسمح بها قيود الارتفاع وفقاً للأحكام المعمول بها ويقدر المقابل بواقع نصف المبلغ المحسوب على هذا الأساس.

ويتم تقدير هذه القيمة مجدياً من واقع ما يقدمه المالك من بيانات عن ثمن الأرض. عند طلب موافقة البناء، ثم تسوى نهائياً على أساس ثمن الأرض وفقاً لما تعدده لجنة تقدير الإيجار المختصة، إذا كان تقدير قيمة المبنى داخلياً في اختصاصها، وتسرى أحكام هذه المادة على المباني التي صدرت قرارات بإعفاؤها بذاتها من قيود الارتفاع وذلك خلال خمس سنوات سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون وذلك بمراعاة ما يحدث في تلك القرارات من تعديل وفقاً لأحكام المادة التالية.

**مادة ٣٧.** تعدل بقوة القانون للقرارات والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام المادة (٨) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه باعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الارتفاع المقررة بالقانون المذكور ولا حكمه والقرارات المنفذة له، وذلك بما يحفظها منقفة مع تلك القواعد. ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التي لا تتفق مع القواعد المذكورة.

ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأتوار الداخلة في نطاق الإعفاء إذا كان قد بدء في أعمالها الإنشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، على ألا يعتبر تجهيز المهمات وتشوينها وأعمال شدة الخرسانة من قبيل البدء في الإنشاء في تطبيق أحكام هذه الفقرة. ولا يخل تطبيق أحكام هذه المادة بحق المرخص إليهم في التصريح إن كان له مقتضى.

**مادة ٣٨.** يصدر للمحافظ المختص بقاء على موافقة المجلس المحلي للمحافظة قرار يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طلب الترخيص بشرط ألا تتجاوز عشرة جنيهات، كما يحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده بشرط ألا تتجاوز مائتي جنيه.

ويستمر العمل بالقرارات المحددة بالرسوم الصادره من جهات الاختصاص  
وذلك - إلى أن تصدر قرارات أخرى يحددها وفقاً لأحكام هذا القانون .

مادة ٢٤ - يصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا  
القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل  
باللوائح والقرارات الحالية، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون .

مادة ٣٦ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ  
نشره . يصمم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ٨ رمضان سنة ١٣٩٦ ( ٢ سبتمبر سنة ١٩٧٦ ) .

أنور السادات



تعليمات من قانون توجييه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية

( أ ) تعليمات من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

معدلاً بالقانونين رقمي ٣٠ لسنة ١٩٨٢، ٢٥ لسنة ١٩٩٢

١ - لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أو إخطارها بذلك لما تبينه اللائحة التنفيذية.

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المبنية في الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص وشركات قطاع الأعمال العام أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات ووحدات الإدارة المحلية.

ولا يجوز للترخيص بالمباني أو للأعمال المشار إليها إلا إذا كانت مطابقة لأحكام القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية.

٢ - لا يعطى الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو مطلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥ ٪ من قيمة الأعمال.

ويرد للخطاب إلى المرخص له إذا التزم بإقامة الأعمال المرخص بها طبقاً للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص.

وتزيل الجهة الإدارية أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يندفع وأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وشروط الترخيص وذلك خصماً من قيمة خطاب الضمان المشار إليه.

ولها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقاً لأحكام القانون ويتم استكمال قيمة ما يخصم من خطاب الضمان ورده وفقاً لأحكام اللائحة.

٣ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها، وجب عليها تجديد الترخيص ويكون تجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من إنتقضاء السنة الأولى، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام المبينة فى اللائحة التنفيذية ويكون طالب الترخيص مسؤولاً عما يقدم من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص.

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض.

ولا يعتبر شروعاً فى التنفيذ إتمام الحفر الخاصة بالأساسات.

٤ - يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها وفى المدة أو المدد المحددة فيه، ووفق أحكام القانون ولائحته التنفيذية. وأن تكون مواد البناء المستخدمة طبقاً للمواصفات المصرية.

٥ - لا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أو التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها.

٦ - إذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم، جاز للوحدات المحلية المختلفة بقرار مسبب إلغاء الترخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعريضه تعريضاً عادلاً.

٧ - يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدة الإدارة المحلية، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي. ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع بها من مخالفات، وإتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها، والتبليغ كتابة على المراض إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد، ومتابعة

تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الرقابة من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية ومذابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الرحدة المحلية المختصة بأية عقوبات في سبيل تنفيذها.

٨- توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بيان بهذه الأعمال، ويبلغ إلى ذوى الشأن بالطريق الإداري، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موسى عليه مصحوب بطم الوصول.

وتضع الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ما تراه من إجراءات تكفل منع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها.

وعلى هذه الجهة التحفظ على الأدوات والسهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة لمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك. وتضع الجهة الإدارية المختصة لائحة في مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من إجراءات أو قرارات.

ويكون المالك مسؤولاً عن إبقاء هذه اللائحة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها.

٩- يصدر المحافظ المختص أو من يتيجه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقراره من ثلاثة من المهندسين المعماريين أو المدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط أو التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تتم وفقها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالبلد السابق.

١٠- على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم. ويخطر بذلك ذوى الشأن بكتاب موسى عليه.

فإن امتنعوا عن التنفيذ أو تقصت المدة دون إتمامه، قامت الجهة الإدارية

المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد عليه، ويتحمل المخالف جميع التفتقات وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى.

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبني من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبني مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل معه الإجراء من تلك المدة.

وفى فنى البناء الحل فى العودة إليه فور إنتهاء أعمال التصحيح دون حاجة وفى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابه فى إنهاء عقد الإيجار.

١١ - تفصل محكمة القضاء الإدارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها على وجه السرعة، وتلفت الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك.

١٢ - على نوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو اقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ويتحمل المخالف بالتفتقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

وتسرى فى شأن إخلاء المبني من شاغليه إن وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة بالبند ١٠ من هذه التعليمات.

### (ب) تعليمات من اللائحة التنفيذية

لقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

١٣ - لا يجوز للمرخص له أن يشرع في العمل إلا بعد إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بكتاب موسى عليه بطم الوصول وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال على أن يتم هذا التحديد خلال أسبوعين من تاريخ الإخطار، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء.

فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة تحت مسؤوليته.

١٤ - على المرخص له في حالة إيقاف العمل مدة تزيد على ثلاثة أشهر أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بمرعد استئناف العمل وذلك بخطاب موسى عليه بطم الوصول.

١٥ - لا يجوز إجراء أى عمل من أعمال البناء أو الهدم بين غروب الشمس وشرورها إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

١٦ - على من يقوم بأى من الأعمال التى تخضع لأحكام القانون أن يقوم باتخاذ إجراءات الأمن اللازمة للمحافظة على سلامة الجيران وأموالهم ووقاية الجيران والمارة بالشارع، وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها.

١٧ - يتعين عدد الشروع فى البناء أو التغطية أو الإستكمال أن توضع فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للبناء اللافتة المخصوص عليها فى المادة ٢٣ مكرراً من اللائحة وفق النموذج والمرافق لها.

وتكتب بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة.

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللائحة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

١٨ - بعد إتمام أعمال المرحلة الأولى المصرح بتنفيذ الأعمال التي تشملها يلتزم المرخص له بعدم إجراء أية أعمال أخرى، حتى يقدم المهندس المختص بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالمرور ومعاينة الأعمال التي تمت وإثبات أن المرخص له نفذ هذه الأعمال طبقاً لإشراطات ورسومات الرخصة.

وتصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة للتالية خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ مرور المهندس أو قيام المرخص له بالإخطار عن تمام أعمال المرحلة السابقة أيهما أقرب.

ويسلم صاحب الشأن إيصالاً بتاريخ تقديمه الإخطار المشار إليه.

محافظة :

مجلس :

الإدارة الهندسية

نموذج الإخطار<sup>(١)</sup> عن موعد تنفيذ

مبانى أو إنشاءات أو مشروعات

طبقاً للمادة (٥٢) من اللائحة التنفيذية لقانون توجيه

وتنظيم أعمال البناء

- اسم الجهة المالكة<sup>(٢)</sup> :

- اسم الجهة المنفذة :

- الأعمال التى سيتم تنفيذها :

---

---

---

---

---

---

- الموعد المحدد للبدء فى التنفيذ<sup>(٣)</sup> :

توقيع ممثل الجهة المالكة

(١) يقدم الإخطار بالبريد المسجل أو عن طريق التسليم باليد.

(٢) إحدى الجهات المنصوص عليها فى المادة (٥٢) من اللائحة على سبيل المحسروهى الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية.

(٣) يجب تحديد ميعاد البدء فى التنفيذ بما لا يقل عن شهر من تاريخ الإخطار.

قانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٨٢

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

في شأن توجييه وتنظيم أعمال البناء

( الجريدة-العدد ٢٢ ( مكرراً ) في ١٩٨٢ / ٧ / ٧ )

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه.

( المادة الأولى )

يستبدل بالنصوص المواد ٤، ٨، ١٥، ١٦، ١٧، ١٨، ٢٢، ٢٧، ٢٩، ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجييه وتنظيم أعمال البناء، النصوص الآتية :

مادة ٤ - لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تغطيات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أي مبنى أو يقيم أو يجرى أي عمل من الأعمال المنصوص عليها في الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام.

ولا يجوز للارخصيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقراعد الصحيحة التي تحددها اللائحة التنفيذية.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يُقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً وتحدد الإلزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه.



كما تحدد اللائحة التنفيذية الإختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالجهات الخارجية.

**مادة ٨ -** لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التى تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه، وللجهات مهما بلغت قيمتها، إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التغطية التى لا تتجاوز قيمتها خمسة عشر ألفاً من الجدييات لمرة واحدة ولدور واحد وفى حدود الإرتفاع المقرر قانوناً.

وتغطى وثيقة التأمين لمسئولية المدنية والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :

١ - مسؤولية المهندس والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم.

٢ - مسؤولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

ودون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسؤولية الجنائية، يعزى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق الجهة أو من يعهد إليه بذلك وتحدد مسؤوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه.

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالإتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيدوده وأوضاعه والأحوال التى يكرن فيها المؤمن حق الرجوع على المسؤولية عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، وعلى ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالإتفاق مع وزير الاقتصاد.

وتكون وثيقة للتأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمد عليه وزير الاقتصاد.

مادة ١٥ - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعان إلى نوى الشأن بالطريق الإدارى، فإذا تعذر الإعلان لشخصه لأى سبب يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع دلائرتها للمعار ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه، وفى جميع الأحوال تلتصق نسخة من القرار بموقع العقار، موضوع المخالفة.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم خلال مدة وقف الأعمال المخالفة للحفاظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها.

مادة ١٦ - يصدر المحافظ المختص أو من يديبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهتمين المعماريين والمهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المبصوم عليه المادة السابقة.

ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبيدها اللائحة التنفيذية.

وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطط التنظيم أو بتولفر أماكن تخصص لإيواء السيارات.

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليها فى الفقرة الأولى.

مادة ١٧ - على نوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. ويخطر بذلك نوى الشأن بكتاب موصى عليه.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو إنقضت المدة دون إتمامه، فاضلت الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تمهد إليه، ويحتمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإداري.

وللجهة المذكورة في سبيل تنفيذ الأزالة أن تغلّى بالطريق الإداري المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإداري مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعديد العين خلال المدة التي يستغرقها التصحيح في حيازة المستطهر قانوناً دون أن يحتمل قيمة الأجرة عن تلك المدة. ولشاغلي البناء الحق في العودة إليه فور إنتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة إمتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة في إنتهاء عقد الإيجار.

مادة ١٨ - تفصل محكمة القضاء الإداري في الطعن على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إلزائها أو تصحيحها على وجه لسرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ملماً تأمر المحكمة بذلك .

مادة ٢٢ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المعامل فيها حسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٧، ٨، ٩، ١١، ١٢، ١٣، ١٧ من هذا القانون ولائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له .

ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإداري رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين في المادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المتاول الذي يقوم بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص، من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

على أنه إذا انحصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال النشاطات الخارجية لاني تحدها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه .

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكرراً يعاقب مرتكبها بالسحب مدة لا تجاوز شهراً وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

مادة ٢٧ - على نوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة . وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم . فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو قصت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويتحمل المخالف النفقات وجميع المصروفات وتحصل مدة التكاليف بطريق الحجز الإداري .

وتسرى في شأن إخلاء المبنى من شاغليه إن وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح وفي شأن أحتية هؤلاء الشاغلين في العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة وفي المادة ١٧ .

مادة ٢٩ - تسرى أحكام الباب الثاني من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلد المطهرة مدناً بالتطبيق لقتنون الحكم المحلي .

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياسية أو تعقيداً لغرض قومي أو مصلحة إقتصادية أو مراعاة لطروف العمران ، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثاني في هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له . وذلك دون المساس بحقوق الغير .

وفي جميع الحالات يحظر الإغفاء من قيود الإرتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، كما لا يجوز الإعفاء في حالات فردية من قيود الإرتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة في القوانين واللوائح .

مادة ٢١ - يجوز للمحافظ المختص بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة أن يطلب من الوزير المختص بالإسكان إعفاء بعض المنطق بالمدينة أو القرية من بعض الإشتراطات البنائية الواردة في هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، وكذلك قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢

ولا تحته التنفيذية متى اقتضت ظروفها العمرانية ذلك. على أن يضمن قرار الوزير المختص بالإسكان بالإعفاء للشروط البديلة التي تحقق المصلحة العامة والتي يصدر على أساسها الترخيص بالبناء.

#### ( المادة الثانية )

تضاف مواد جديدة إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه بأرقام ١٢ مكرراً، ٢٢ مكرراً (١) نصوصها الآتية :

مادة ١٢ مكرراً- يتعين عند الشروع في البناء أو التغطية أو الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلي :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- نوع المبنى ومستوى البناء .
- عدد الأدوار المرخص بإقامتها .
- عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للعاملين .
- اسم المالك وعنوانه .
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
- اسم شركة التأمين

ويصدر نموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالإسكان. ويكون كل من المالك والمقاول مسؤولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها في مكان واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

ويجب على المالك عند الإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يضمن هذا الإعلان البيانات التي يجب إدراجها باللافتة المشار إليها.

وتسرى الأحكام السابقة على المبنى التي جرى إنشاؤها أو تغطيتها أو استكمالها في تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه.

ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة في الفقرة الأولى خلال ثلاثين

يوماً من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه .

مادة ٢٢ مكرراً - تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد عن عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد عن قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الخس في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات، وقضلاً عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائياً مع المقاول المصد إليه التنفيذ . ويشطب من سجلات نقابة المهندسين إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال، وذلك المدة التي تعينها المحكمة في الحكم وفقاً له مائة على حدة وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .

ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل إعمالاً جسيماً أو أخل واجبات وطن من الأشخاص المذكورة بالمادة ١٤ من هذا القانون متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى .

مادة ٢٢ مكرراً ( ١ ) - يجب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة في هذا القانون لإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يغطيها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من يليه .

فإذا كانت المخالفة متعلقة بما أقيمت بدون ترخيص اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ولم يقرر إزالتها تعين الحكم على المخالف بغرامة إصافية لصالح الخزنة العامة، تعادل قيمة الأعمال المخالفة .

وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه .

#### ( المادة الثالثة )

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تكخذ ضده .

وفي هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في مدة لا تتجاوز شهراً، فإذا تبين أنها تشكل خطراً على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للإرتفاع المحدد قانوناً. وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالإزالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون. وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تعدد على الوجه التالي :

- ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه.
- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه.
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه.
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك.

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية.

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التي صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التي يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص بالإسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

#### ( المادة الرابعة )

يكون الاحتساب في سندات الإسكان المنصوص عليها في المادة ( ٦ ) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي مقصور على مباني الإسكان الإداري ومباني الإسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها. ويقصد بالإسكان الإداري في تطبيق هذا الحكم مباني المكاتب والمحال التجارية . والفنادق والمنشآت السياحية .

#### ( المادة الخامسة )

يستبدل بعبارة : القرار النهائي للجنة المختصة ، عبارة : المجلس المحلي ،  
عبارة : الوحدة المحلية ، وذلك أينما وردنا في أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦  
المشار إليه .

#### ( المادة السادسة )

تلغى المواد ١٩، ٢٠، ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ،  
والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في  
شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، ما يلغى كل حكم مخالف لأحكام هذا القانون .

#### ( المادة السابعة )

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويحل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .  
يصمم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .  
صدر برئاسة الجمهورية في ٢٥ شعبان سنة ١٤٠٣ ( ٧ يونيو سنة ١٩٨٣ )

حمسنى مبارك



## قانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

بتعديل بعض أحكام قانون توجيهِ وتنظيم أعمال البناء  
وقانون إنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي  
وقانون التخطيط العمراني

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أسدناه :

### (المادة الأولى)

يستبدل بالمادة ٧ ( الفقرة الثالثة ) والمادة ٨ ( الفقرتان الأولى والثانية )  
والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ ( الفقرة الأولى ) والمادة ٢٢ مكرراً ( الفقرة الثانية  
( والمادة ٢٢ مكرراً ١ ، والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن  
توجيه وتنظيم أعمال البناء ما يأتي :

### مادة ٧ ( الفقرة الثالثة )

كما يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات  
الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو  
الشوارع التي يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبي المختص  
بروقف الترخيص فيها مراعاة لطروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة  
الوقف سنة من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية ويجوز مدة هذه المادة بما لا  
يجاوز سنة واحدة أخرى.

### مادة ٨ ( الفقرتان الأولى والثانية )

لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي يبلغ قيمتها  
مئة وخمسين ألف جنيه فأكثر، أو اللطيات أيا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب  
الترخيص وثيقة تأمين.

ويستلنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات مرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الإرتفاع للمقرر قانوناً.

مادة ١٤،

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائلين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى. ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاصة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبية كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بالوصول الفنية وسوء استخدام الموالد.

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأى عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

مادة ١٥،

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى، فإذا تمذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة للواقع فى دائرتها العقار، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب ببطم الوصول.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها. كما يكون لها الاحتفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الأضرار

بحقوق الغير ضمن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك. وفي جميع الأحوال تمنع الجهة الإدارية المختصة لاقفة في مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من إجراءات أو قرارات.

ويكون المالك مسؤولاً عن إبقاء هذه اللائحة في مكانها واضحة البليغات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها.

مادة ٢٢ ( الفقرة الأولى )

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو زى قانون آخر يعاقب بالعيب وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٦، مكرراً ٧، ٨، ٩، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.

مادة ٢٢ مكرراً ( الفقرة الثانية )

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار إليهم في المادتين ١٣ و ١٤ من هذا القانون وذلك إذا أهمل أى منهم إهمالاً جسيماً، أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى.

مادة ٢٢ مكرراً ١ .

يجب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة في هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يقطعها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينييه بالإزالة أو التصحيح.

وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة إضافية لا تقل عن مئتي قيمة الأعمال المخالفة، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم، وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه.



الأعمال خلال المدة التي تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبية.

مادة ٧ مكرواً :

لا يعطى للترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معق  
على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح للوحدة المحلية بما يعادل ٥ ٪ من  
قيمة الأعمال.

ويرد الخطاب إلى المرخص له إذا للزوم بإقامة الأعمال المرخص بها طبقاً  
للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص.

مادة ١٢ مكرواً :

يشأ جهاز يسمى جهاز التفديش الفني على أعمال البدء يختص بأداء مهام  
التفديش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط  
والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية، وذلك فيما يتطرق بإصدار  
الترخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية  
تشطيبات خارجية.

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتعيينه وتحديد اختصاص العاملين فيه  
وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها قرار من رئيس الجمهورية.

مادة ١٧ مكرواً :

لا يجوز للجهات القدمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من  
وحداتها بخدماتها، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة  
بشئون التنظيم تقيد صدور ترخيص بالمباني المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص  
ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية.

مادة ١٧ مكرواً د ١ .

يقع باطلأ كل تصرف يكون محله ما يأتى :

١ - أية وحدة من وحدات المبني أقيمت بالمخالفة لتقيد الإرتفاع المصرح  
به قانوناً.

٢ - أى مكان مرخص به كماًوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ولا يجوز شهر هذا التصرف، ويجوز لكل ذى شأن وللإبابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف.  
مادة ٢٢ مكرراً ٢ -

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :

١ - الإمتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو للتراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص.

٢ - الإمتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الإشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه فى إجراء هذا التركيب.

٣ - الإمتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

٤ - عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاصة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكرراً ١٠ ،

٥ - عدم إبقاء اللافة المنصوص عليها فى المادة ١٥ فى مكانها واضحة للعيان.

#### ( المادة الثالثة )

يستبدل نص المادة ( ٦ ) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى النص الآتى :

١ - يشترط للترخيص بإنشاء مبانى الإسكان للفاخر أياً كانت قيمته أو الإسكان الإدارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أو يقدم مطالب للبناء ما يدل على الإكتساب فى سجلات الإسكان بنسبة ١٠ ٪ من قيمة المبنى ١ -

#### ( المادة الرابعة )

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ للنص الآتي :

وفي جميع الأحوال يكون للنظر في الإعفاء بناء على اقتراح المحافظ المختص بعد أخذ رأي المجلس الشعبي والمجلس التنفيذي للمحافظة .

#### ( المادة الخامسة )

يضم إلى عضوية اللجنة المنصوص عليها في المادة ٣٠ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة ( ٦٦ ) من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ممثل المحافظة المختصة بخضاره المحافظ عند نظر الموضوعات المتعلقة بها .

#### ( المادة السادسة )

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يبرسم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها .

حمسي مبارك

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٩ من ذي القعدة سنة ١٤١٢ هـ .

( الموافق أول يونيو سنة ١٩٩٢ م )

**توجيه وتنظيم أعمال البناء  
عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة  
( عدم دستورية )**

**باسم الشعب**

**المحكمة الدستورية العليا**

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٦ يوليو سنة ١٩٩٧ الموافق ٣٠ صفر

١٤١٨ هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور عوض محمد عوض المر ( رئيس المحكمة )  
وعضوية السادة المستشارين : نهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غليم  
وسامى فرج يوسف والدكتور/ عبد المجيد فياض ومحمد على سيف الدين وعدلى  
محمود منصور.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى . ( رئيس هيئة المفوضين )  
وحضور السيد/ حمدى أنور صابر . ( أمين السر )

**أصدرت الحكم الآتى**

فى القضية المرفوعة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٤ لسنة ١٨  
أصاكية ، دستورية ، .

**المقامة من**

السيد/ أشرف محمود حنفى فرج

**ضد**

- ١ - السيد/ رئيس مجلس الوزراء
- ٢ - السيد/ رئيس مجلس الشعب
- ٣ - السيد/ وزير للتصوير والمجموعات العرارية الجديدة والإسكان والمرافق
- ٤ - السيد/ المستشار النائب العام
- ٥ - السيد/ محافظ الجيزة



## الاجراءات

بتاريخ ٢٦ مارس سنة ١٩٩٦، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالباً في ختامها الحكم بعدم دستورية نص المادتين ١٦، ٢٤ فقرة أولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البداء.

وقدّمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت للدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

## المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق، والندوة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تحصل في أن النيابة العامة كانت قد زعمت ضد المدعى اللجنة رقم ٨١٩٥ لسنة ٩٥ جنح الدقى متهمه بإيه بأنه امتنع عن تنفيذ القرار الإدارى بتصحيح الأعمال المخالفة رغم إنتهاء المهلة المحددة له لذلك، وطلبت عقابه بالمواد ١١، ٢٢، ١/٢٢، ٢٣، ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البداء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، والمواد ١١، ١٢، ١٦، ١٧، ١/٢٧، ٢٩، ٦٠ من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٢ بشأن التخطيط العمرانى. وبجلسة ١١ يناير سنة ١٩٩٦ دفع المدعى بعدم دستورية المادتين ١٦، ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البداء، فقررت المحكمة تأجيل نظر الدعوى لجلسة ٢٨ مارس سنة ١٩٩٦، ليقيم المدعى ما يدل على رفع الدعوى الدستورية، فأقام المدعى الماتلة.

وحيث إن المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البداء، كانت تنص قبل تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦، على أن يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهتمين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم ممن لم خيرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال

التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه في المادة السابقة.

ومع عدم الإخلال بالحاكمة الجدائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى الفجدة المنصوص عليها في الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن الميكان أو العارة أو الجيران، وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية.

وفي جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات.

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره في هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليه في الفقرة الأولى ،

وحيث إن المدعى يدعي على المادة ١٦ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، مخالفاتاً للمادتين ١٩٥ و ١٦٦ من الدستور اللتين تكفلان استقلال السلطة القضائية وقضايتها، قولاً بأنها تدخل الجهة الإدارية أن تزيل المباني المخالفة أن تأمر بتصحيح مخالفاتها في الوقت الذي يقدم فيه المتهم عن المخالفة ذاتها التي بنى عليها قرار هذه الجهة، إلى محكمة الجرح مما يعتبر غصباً لسلطة القضاء وتدخل في شؤونه.

وحيث إن هذا النعي مردود أولاً : بأنه عملاً بنص المادة ٤ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، فإن الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم في شأن المباني التي يراد إنشاؤها أو توسيعها أو تعديتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها، يعتبر شرطاً لازماً لإجراء هذه الأعمال، تنقيداً بمواصفاتها، وضماناً لخصوعها للأصول الفنية التي يقتضيها تنفيذها وبما يكفل سلامتها، ودون ما إخلال بالتراعد الضمنية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ومردود ثانياً : بأن الأصل في سلطة المشرع في موضوع تنظيم الحقوق، أنها سلطة تقديرية مالم يقيدها الدستور بصوابط محددة تعبر تخوماً لها لا يجوز اقتحامها أو تخطيها ويمثل جوهر هذه السلطة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - في المفاضلة بين التبدل المختلفة التي تتزاحم فيما بينها وفق تقديره على تنظيم موضوع

محدد، فلا يختار من بينهم إلا ما يكون منها عنده مناسباً أكثر من غيره لتحقيق الأغراض التي يتوخاها. وكلما كان للتنظيم التشريعي مرتبطاً منطقياً بهذه الأغراض - وبافتراض مشروعيتها - كان هذا التنظيم موافقاً للدستور. والمباني التي يقيمها أصحابها بدون ترخيص، أو نكولا على الأسس الفنية لمبانيها والأرضاء التنظيمية التي تفرضها القيم الجمالية والحضارية التي يبغي أن تهيم عليها، وتكفل اتساقها مع بعضها البعض، لا تعدو في الأغلب أن تكون عملاً عضوائياً يهدد بتداعيتها، أو ينتقص من مقوماتها، بما يخل بأمن سكانها وجيرانهم ويحتم إخلالها.

وقت جميعاً مخاطر تدخل المشرع لتوقيها درماً لمفاسدها، وبما لا إخلال فيه للدستور.

ومردود ثالثاً : بأن الجزء الجدائي لا يفترض، ولا عقوبة بغير نص يفرضها. وقد حدد قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء حصراً الأفعال التي أنمها، وأحاطها بالجزاء الرادع لضمان مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو متابعتها وفق رسوماتها وبياناتها التي منح للترخيص على أساسها، وهدم أن تتخذ الجهة الإدارية المختصة في شأن الأعمال التي رصد الموظفون المخنسون مخالفاتها، إجراء أولياً أو احتياطياً يتمثل في الأمر بوقفها توقيماً لمخاطرها. مع تقدير ما تراه من التدابير لضمان عدم الانتفاع بهذه الأعمال. بيد أن وقفها لا يعتبر حلاً نهائياً لأعطائها؛ ومن ثم خول المشرع المحافظ المختص أو من ينييه - وعملاً بنص المادة ١٦ المطعون عليها - أن يصدر في شأن هذه الأعمال قراراً لاحقاً بتصحيح عيوبها أو إلزائها. وسواء نطق الأمر بوقفها أو إنهائها مخالفاتها، فالقراران يكتان لكل ذي شأن فيهما، بعد تحديدهما لتلك الأعمال التي تناولاها، وبيان مأخذها ونطاقها، فلا يكون أمرها مجهلاً.

مردود رابعاً : بأن محكمة القضاء الإداري - وعملاً بنص المادة ١٨ من القانون - تختص دون غيرها بالفصل في الطعون المقدمة إليها في شأن القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إلزائها أو تصحيحها لضمان مشروعيتها وتقيماً لا عوجاجها. وذلك تأكيداً لاستقلال السلطة القضائية من خلال تسليط أحد فروعه أرقابته القضائية في شأن كل قرار يتعلق بأعمال بناء بدعي مخالفتها لأحكام القانون سواء أكان هذا القرار متعلقاً بوقفها أم بإلزائها أم بتصحيحها. فضلاً عن أن إسناد الاختصاص بنظر هذه الطعون لجهة القضاء الإداري دون غيرها، إنما يقيمها بوصفها قاضيتها الطبيعي عملاً بنص المادة ٦٨ من الدستور.

ومردود خامساً : بأن المحكمة الجنائية - وعملاً بنص المادة ٢٢ مكرراً ١٠ ، من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء - لا تتدخل للحكم بتصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة أو إلزائها. بما يعطها متفقه وأحكام القانون، وألا بالنسبة إلى تلك الأعمال التي لم يصدر في شأنها قرار من المحافظ المختص أو من يتيه سواء بإزالتها أو تصحيحها. وبذلك حدد المشرع لكل من جهة القضاء الإداري والعدلي ولايتها توفيقاً لتداخلهما. فأولاهما تنزل حكم القانون في شأن كل قرار يصدر عن جهة الإدارة، ويكون قائماً في مبناه على مخالفة أعمال البناء لشروطها. وثانيتهما تتناول الدائرة التي يحسرها اختصاص أولاهما، إذ تحقق بنفسها في شأن كل مخالفة لم يصدر بإثباتها قرار مما تقدم. وهي بذلك تقر وقوعها أو نفيها، وتحدد كذلك مداها بعد الإستيفاء من حدوثها. وأمر قيام المخالفة المدعى بها أو تخلفها منوط في هاتين الحالتين كليهما بالسلطة القضائية، تتولاها محاكمها على اختلافها.

وحيث إن المادة ٢٤ الملغون عليها تنص على أن : لا يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تهاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد إنتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بالمجلس المحلي لتنفيذ الحكم أو القرار.

وتتعدد الغرامات بتعدد المخالفات. ولا يجوز للحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة.

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال. وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه وتطبيق في شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة.....

وحيث إن المدعى ينص على المادة ٢٤ الملغون عليها، مخالفتها للمادتين ٤١ ، ٦٨ من الدستور من عدة أوجه أولها : أن إيقاع غرامة على المخالف عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة المختصة بشؤون التنظيم لتنفيذ الحكم أو القرار، مؤذاه حجب محكمة الموضوع عن أن تحقق بنفسها قيام

المخالفة المدعى بها، أو إنتفاؤها، وإنشاؤها بالنكلى لقرينة قانونية يكون بها العقار محل النزاع مخالفاً.

ثانيها : أن النص المطعون فيه جعل سريان الغرامة رهناً بعدم تنفيذ الحكم أو القرار الصادر بتصحيح الأعمال أو إزالتها أو استكمالها، مما يصم النص العقابي بالفموض والإبهام. وقد قرض هذا النص كذلك غرامة يومية لا يضبطها زمن محدد تنتهى بعده مما يفيد تزاميها فى الزمان، ويفقدها مقوماتها، ويجعلها كذلك سيفاً مسلطاً من للجهة الإدارية على من صدر ضده القرار. بل إن حكم المادة ٢٤ المطعون عليها يمتد ممن ارتكب الفعل المؤثم إلى خلفه العام أو الخاص وهما غير مسئولين عنه، مما يعتبر إهدار لشخصية المسئولية الجنائية.

ثالثها : أن الأصل هو امتناع اللقصاص بالجزاء أكثر من مرة عن فعل واحد. كذلك لا يجوز إيقاع جزاء فى غيبة نشاط إجرامى لا يتخذ مظهراً مادياً. بيد أن المشرع جرم بالنص للمطعون فيه، الإمتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم الجنائى أو ما نص عليه للقرار الصادر بتصحيح الأعمال للمخالفة أو إزالتها أو استكمالها، منشأ بذلك جريمة جديدة تتمثل ماديتها فى الأثار التى رتبها فعل سابق عرض أمره من قبل على القضاء، وأصدر فيه حكماً فصلاً. وتلك صورة من إدراج المسئولية تخل بالحرية الشخصية التى كفل الدستور صونها بنص المادة ٤١، وكذلك بالأسس التى تستلهمها كل محاكمة تتم إنصافاً على ما تقتضى به المادة ٦٧ من الدستور.

وحيث إن الدستور إذ نص فى المادة ٦٦ على أنه لا جريمة ولا عقوبة إلا بناء على قانون، قد دل على أن الأصل هو أن تتولى السلطة التشريعية بنفسها - ومن خلال قانون بالمعنى الضيق نقره وفقاً للدستور - تحديد الجرائم وبيان عقوباتها. وليس لها بالتالى أن تتدخل كلية عن ولايتها هذه، بأن تمهد بها بأكملها إلى السلطة التنفيذية، وإن كان يكفيها وفقاً لنص المادة ٦٦ من الدستور أن تحدد إطاراً عاماً لشروط التجريم وما يقارنها من جزاء؛ لتفصل السلطة التنفيذية بعض جوانبها، فلا يعتبر تدخلها عندئذ فى المجال العقابى إلا وفقاً للشروط والأوضاع التى نظمها القانون، بما موباه أن النصوص القانونية وحدها - بعموميتها وإنتفاء شخصيتها - *la portée generale et im-* *personnelle* هى التى يدور التجريم معها، ولا يتصور أن ينشأ بعيداً عنها. ولا يضى ذلك أن السلطة التنفيذية مجالاً محجوزاً تنفرد فيه بتظيم أوضاع التجريم. فلا زال

دورها تابعاً للسلطة التشريعية، ومحدداً على ضوء قوانينها، فلا تتولاها منها لا سند لها من قانون قلم.

وحيث إن غموض النص العقابي مؤداه أن يجهل المشرع بالأفعال التي أنعمها، فلا يكون بيانها جلياً، ولا تحديدها قاطعاً أو فهمها متسقياً، بل متبهما خافياً. ومن ثم يكتسب معناها على أوساط الناس الذين لا يتميزون بطو مداركهم ولا يتسمون بانحدارها، إنما يكونون بين ذلك قواماً، فلا يقفون من النصوص العقابية على دلالتها أو نطاق تطبيقها، بل يكون حدسهم طريقاً إلى التخطي في شأن صحيح مضمونها ومراميتها، بعد أن أهمل المشرع في صياغتها بما يحدد مقاصده منها بصورة يحسم بها كل جدول حول حقيقتها، مما يفقد هذه النصوص وضوحها ويقينها، وهما مطلبان فيها، فلا تقدم للمخاطبين بها إخطاراً معقولاً *fair notice* بما يلغى عليهم أن يدعوه أن يأثروا من الأفعال التي نهام المشرع عنها أو طلبها منهم. وهو ما يعنى أن يكون تطبيق تلك النصوص من قبل القاطنين على تنفيذها عملاً انتقائياً، محدداً على ضوء أهوالهم ونزواتهم الشخصية، ومجاوراً بالتالي خياراتهم التي يتصيدون بها من يريدون، فلا تكون إلا شراكاً لا يأمن أحد معها مصيراً، وليس لأبيهم بها نذيراً.

As generally stated , the void - vagueness - doctrint a penal statute define the criminal offense with sufficient definiteness that ordinary people can understand what conduct and in a manner that does not encourage arbitrary discriminatory enforcement.

وحيث إن النصوص العقابية فضلاً من غموضها، قد تكتم بتميعها من خلال اتساعها وانفلاتها. وهى تكون كذلك إذا كانت - بالنظر إلى المعنى المتعدد لمباراتها - لا تنحصر فى تلك الأفعال التي يجوز تأنيبها وفقاً للدستور، بل تجاوزها إلى أفعال رخص بها الدستور أو كفل صونها بما يحول دون امتداد التجريم إليها، وهو ما يعنى مروقتها عن حد الاعتدال وإطرافها فى التأنيب، فلا كون نسيجها إلا ثوباً يفيض عنها، ولا يلقى وصحيح بديانها. *broad and fluid determination*

وحيث إن من المقرر كذلك، أن وحدة التنظيم القانونى للجرائم التي اربطت بها التجزاء الجنائى، لا يدال منها سريان هذا التنظيم فى شرن أشخاص يختلفون فيما بينهم

بالنظر إلى مضمون التزاماتهم التي علقهم المشرع على الإخلال بها عقاباً جنائياً، إذ لا يحو ذلك أن يكون تغليراً في الرقاع التي تقرر الجزاء الجنائي بمناستها، وليس من شأن نبايتها - مضموناً أو أثراً - أن يكون تحديد الجرائم وعقوباتها قد انتقل من المشرع إلى أيديهم.

Si le contenu des obligations dont la méconnaissance est sanctionnée pénalement peut différer d'un cas à l'autre, cette circonstance, qui concerne la variété des faits pouvant être l'occasion de la répression pénale sans altérer l'unité de la définition légale des infractions, - n'a ni pour objet ni pour effet de transférer à des particuliers la détermination des infractions et des peines qui leur sont attachées.

( 82 - 145 DC, 10 novembre 1982 , Rec . P . 64 )

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القانون الجنائي وإن اتفق مع غيره من القوانين في سعيها لتنظيم علائق الأفراد فيما بين بعضهم البعض وكذلك على صعيد علاقتهم بمجتمعاتهم، إلا أن القانون الجنائي يفارقها في اتخاذ العقوبة أداة لتقويم ما لا يجوز التسامح فيه اجتماعياً من مظاهر سلوكهم. وشرط ذلك أن يكون الجزاء الجنائي حائلاً دون الولوع في الإجمام، ملجئاً ضرورية أن ينهض المذنوبون لحياة أفضل، مستلهمين أوضاع الجناة وخصائص جرائمهم وظروفها؛ ماكباً بعقابهم على أن يكون غلواً أو تقريظاً بما يفقد القواعد التي تدار العدالة الجنائية على ضرورتها فعاليتها. ويتعين بالتالي أن يكون الجزاء الجنائي محيطاً بهذه العوامل جميعاً وأن يصاغ على ضرورتها، فلا يتحدد بالنظر إلى واحد منها دون غيره.

single - valued approach.

وكما استقام الجزاء على قواعد يكون بها ملاكاً ومبرراً، فإن إبدال المحكمة الدستورية العليا لاختياراتها محل تقدير المشرع في شأن تقرير جزاء أو تحديد مداه، لا يكون جائزاً دستورياً.

وحيث إن مبدأ خضوع الدولة للقانون محدداً على ضوئ مفهوم ديمقراطي، مؤبده ألا تخل تشريعاتها بالحقوق التي يعتبر صونها مفترضاً لولاء القيام الدولة

القانونية، وضمانة أساسية تؤمن لكل إنسان تلك الحقوق التي تكامل بها شخصيته، ويندرج تحتها ألا تكون للنصوص القانونية كاشفة بمضمونها أو أثرها عن معاقبتها الشخص أكثر من مرة عن فعل واحد، إذ لا يجوز أن يكون الإتهام الجنائي متلاحقاً، متحدياً الفرص التي يكون فيها مرتكباً، متنبهاً إلى إبانة أكثر احتمالاً، ليظل المتهم قلقاً مضطرباً، مهدداً من سلطة الإتهام بآسائها ونزولتها، تد إليه بطلانها. ومن خلال مواردها المتجددة - حين تريد، متحماً بذلك أشكالاً من المعاناة يجهل معها مصيره، فلا يأمن أن تعيده من جديد لذكره إتهامها تركيزاً لسلطانها، ولو استنفد القصاص به الأغراض التي توخاها.

وحيث إن الجريمة في مفهومها القانوني تتمثل في الإخلال بنص عقابي؛ وكان وقوعها لا يكون إلا بفعل أو امتناع يحقق به هذا الإخلال؛ وكانت الجريمة الواحدة لا تتعدد أو تنقسم بالفعل الواحد، فقد صار ممكناً أن يكون التحرش بالمتهم إثناء، سياسة جنائية تؤمن عواقبها أو تستمد دوافعها من نصوص الدستور، بل هي في حقيقتها عدوان على الحرية الشخصية التي كفلها، مرتكباً بأهميتها إلى أحد إدراجها في إطار الحقوق الطبيعية الأسبق من نشأة الدول بكل تنظيماتها، حتى عدد من يقولون بأن عقداً اجتماعياً قد انتظمها مع المقيمين فيها، وأنهم نزلوا لها بمقتضاه عن بعض حقوقهم لممارستها بما يحقق مصالحهم في مجموعها.

كذلك فإن امتناع معاقبة الشخص أكثر من مرة عن الجريمة ذاتها، يفترض ألا تكون بسدد جريمتين لكل منهما خصائصها، ولو تكابعا من حيث الزمان، أو كانتا واقعيتين في مناسبة واحدة. والمبرة عند القول بوجود جريمتين هي تحقيقتهما، لا بأوصافهما التي خلصها المشرع عليهما.

وحيث إن ما يلزمه المدعى من مخالفة الفقرة الأولى من المادة ٢٤ المضمن عليها لمتصور مردود أولاً: بأن إحداث أعمال بناء معيبة جريمة تستقل بأركانها. ما كان منها مادياً أو معنوياً. عن جريمة الإمتناع ليجلبها لقيم هذه الأعمال دون تقيد بالنصوص القانونية المعمول بها في شأنها، فإن ثانيهما تفترض أن يكون الإمتناع عن إزالته أو تصحيحها. بعد إحداثها. نشاطاً سلبياً قصد به الجاني أن يبقياها على حالها دون تغيير، تنصلاً من إعاشتها على ضوء الشروط البنائية المقررة في شأنها، بما يكفل توافقها معها.



واستقلال هاتين الجريمتين عن بعضهما البعض، مؤداه أن لكل منهما مقوماتها، فلا يتدخلان، ولا يقبضان مواضعهما، ولا يعتبر الفصل في أيتهما - بالذات - قضاء في ثانيتهما.

ومردود ثانياً : بأن القرائن القانونية - حتى ما كان منها قاطعاً - هي التي يقيمها القانون مقدماً ومعهما، مستنداً في صياغتها إلى ما هو راجع الوقوع في الحياة العملية، معضياً بها الخصم من التدليل على الواقعة الأصلية مصدر الحق المدعى به، ناقلاً إثباتها من هذا المحل إلى واقعة أخرى قريبة منها متصلة بها لدالاتها، فإذا أثبتتها الخصم، اعتبرت ذلك إثباتاً لواقعة الأصلية بحكم القانون - ولا كذلك اللص المطمون فيه، فليس ثمة واقعة أبدالها المشرع غيرها لتحل محلها، بل تتحقق جريمة الامتناع تصحيح عيوب البناء أو إزالته، بدوافر أركانها التي لا إعفاء لسلطة الإتهام من إثباتها بكاملها، وإلا كان اخفاؤها في التدليل عليها، ميراثاً منهم منها.

ومردود ثالثاً : بأن مبدأ شرعية الجرائم وعقوباتها، لا يقتضى لزوماً أن يكون الجزء الجنائي في شأن الأفعال التي أنعمها المشرع محدداً تحديداً مباشراً، بل يكفي أن يتضمن اللص العقابي تلك العناصر التي يكون معها هذا الجزء قابلاً للتحديد، ومعيناً بالذات من خلائها، فلا يكون الجزء بها مديهما، ولا مفضياً إلى التحكم، بل قائماً على أسس حدد المشرع سلفاً ركائزها - وهو ما يقع على الأخص كلما ربط اللص العقابي بين الفرامة التي فرضها؛ وإعمال المخالفين بقوانين المباني تصحيح مخالفاتهم أو إزالتها، محدداً مقدارها بقدر المدة التي امتدت إليها الإخلال بواجباتهم التي فرضتها تلك القوانين؛ ليكون الحمل على التقيد بها، غاية نهائية لفرامة التي يقتضيها، وليس لازماً بالذات - ومن منظور هذا السياق - أن يكون مقدارها واقعاً في إطار حدين يكون أحدهما وأقصاهما مقرررين سلفاً، ليحدد التقاضي مبلغها فيما بينهما، بل يجوز أن يتخذ المشرع معياراً لضبطها يكون به مبلغها محدداً على منزه المدة التي استغرقها الإمتناع عن تصحيح الأعمال المخالفة لقوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء، أو إزالتها.

ومردود رابعاً : بأن الفقرة الأولى من المادة ٢٤ المطمون عليها تفترض أن حكماً قضائياً أو قراراً نهائياً قد صدر في شأن المخالفين لقوانين المباني، محضماً إلزامهم تصحيح مخالفاتهم أو إزالتها، وأن هؤلاء قد امتنعوا عن تنفيذ هذا الحكم أو

القرار خلال المدة التي حددتها لذلك الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بالمجلس المحلي، وتقدير هذه الجهة تلك المدة، يفترض كفايتها وتطبيقها بأعمال بناءً تم رصد مخالقاتها، بما مؤده أن دورها لا يجاوز تقدير موضوعاً لزمن توقيمها، ولا يتضمن عدولاً من جهتها على الولاية التي أثبتتها الدستور للسلطة التشريعية في مجال إنشاء الجرائم وتحديد عقوباتها.

ومردود خامساً : بأن ما تقياه المشرع من أن يكون مقدار الغرامة التي فرضها محدداً بما لا يقل عن جنيه ولا يزيد على عشرة جنيهات عن كل يوم من أيام الإمتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار بعد إنتهاء المدة التي حددتها الجهة الإدارية لهذا الغرض، هو أن يكون مبلغها مناسباً مع خطورة الأفعال التي تلابس توقيمها، كإفلا خاصة الردع التي ينبغي أن تلازمها من خلال التصاعد بمبلغها بقدر إصرار المتهم على أن يظل البناء محياً.

ومردود سادساً : بأن لكل ذي شأن أن ينازع في إدعاء الجهة الإدارية عيباً بالأعمال التي ألدتها، وكذلك في مقدار المدة التي حددتها لعلاجها، والفصل في هذا النزاع عائد إلى محكمة الموضوع التي تستقل بتقدير العناصر التي قام عليها، فلا تعتمد منها غير ما تراه حقاً على ضوء قناعتها.

وحيث إن طلب المدعى الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٤ المطعون عليها مع الحكم بسقوط باقي فقراتها، مؤده امتساع هذا الطعن لكافة أحكامها بما في ذلك فقرتها الثانية التي لا تجيز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة التي قررتها الفقرة الأولى.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة، قد جرى على أن المتهمين لا تجوز معاملتهم بوصفهم نطقاً ثابتاً، أو للنظر إليهم باعتبار أن صورة واحدة تجمعهم لتصبهم في قائلها، بما مؤده أن الأصل في العقوبة هي تفريدها لا تعميمها. وتقرير استثناء من هذا الأصل - أياً كانت الأغراض التي يرواها - مؤده أن المذنبين جميعهم تتوافق ظروفهم، وأن عقوبتهم يجب أن تكون واحدة لا تغاير فيها، وهو ما يعني إيقاف جزاء في غير ضرورة بما يفقد العقوبة تناسبها مع وزن الجريمة وملاسماتها، وبما يقيد الحرية الشخصية دون مقتض. ذلك أن مشروعية العقوبة من زاوية دستورية، مناطها

أن يباشر كل قاضٍ سلطته في مجال التدرج بها وتجزئتها، تقديرًا لها، في الحدود المقررة قانوناً. فذلك وحده الطريق إلى معقوليتها وإنسانيتها جبراً لأثار الجريمة من منظور موضوعي يطبق بها ويمر تكبها.

وحيث إن السلطة التي يباشرها القاضي في مجال وقف تنفيذ العقوبة، فرع من تفريدها؛ وكان التفريد لا يفصل عن المفاهيم المعاصرة للسياسة الجنائية، ويتصل بالتطبيق المباشر لعقوبة فرضها المشرع بصورة مجردة، شأنها في ذلك شأن القواعد القانونية جميعها، وكان إنزالها « بنصها » على الواقعة الإجرامية محل التناضي، يناهض ملاءمتها لكل أحوالها ومتغيراتها وملاساتها؛ فإن سلطة تفريد للعقوبة - ويندرج تحتها الأمر بإيقافها - هي التي تخرجها من قوايلها الصماء، وتردها إلى جزاء يعايش الجريمة ومرتكبها، ويتصل بهما اتصال قرار.

وحيث إن من الثابت كذلك، أن تفريد عقوبة الغرامة - وهو أكثر مرونة من تفريد العقوبة السالبة للحرية - يجنبها باعتباره كافلاً عدالتها، ميسراً تحصيلها، حاللاً دون أن تكون وطأتها على الفقراء أثقل منها على الأغنياء؛ وكان فرض تناسبها في شأن جريمة بذاتها، إنصافاً لواقعها وحال مرتكبها يتحقق بوسائل متعددة بدرج تحتها أن يفاضل القاضي - وفق أسس موضوعية - بين الأمر بتنفيذها أو إيقافها، وكان المشرع قد سلب القاضي هذه السلطة بالفقرة الثانية من المادة ٢٤ المطعون عليها، فإنه بذلك يكون قد أدخل بخصائص الوظيفة القضائية، وقوامها في شأن الجريمة من الدعوى الجنائية، تقدير العقوبة التي تناسبها، باعتبار أن ذلك يعد مفترضاً أولياً متطلباً دستورياً لصون موضوعية تطبيقها.

A constitutional prerequisite to the proportionate imposition of penalty.

وحيث إن من المقرر أن شخصية العقوبة وتناسبها مع الجريمة محلها، مرتبطان بمن يكون قانوناً مسئولاً عن ارتكابها على ضوء دوره فيها، ونواياه التي قارنتها، وما نجم عنها أو يرجع أن يترتب عليها من ضرر؛ وكان ما تنص عليه الفقرة الثالثة من المادة ٢٤ المطعون عليها من اعتبار الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من تصحيح الأعمال المعيبة أو رزالتها، على أن تبدأ المدة

المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه ، مؤبد أو لا يكون مسئولاً عن تقرير هذه الأعمال إلا كان قد تملكها ميراثاً أو تلقاها بالعقد ، بما مؤبد أن مناط مسئولية الجنائية عنها ، أن يكون قد صار مهيمناً عليها ، مباشر أو شأناً تلك السيطرة القانونية التي يملك بها ناصيتها ، ولا يكون ذلك إلا إذا غدا زمامها بيده من خلال انتقال صد تملكها إليه ، فإذا أبى بعد ذلك مخالفتها على حلتها ، ولم يبادر إلى درء مخاطرها استحقاقاً لمؤنتها - وأكثرها يكون فادحاً - فإن مقابلة هذا الامتناع بالغرامة المتصاعد مبلغها للحمل على تقرير هذه الأعمال ورد اعولجها ، لا يكون مخالفاً للدستور .

### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولاً : بعدم دستورية ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٤ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من عدم جواز تألحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة ويسقط ما يتصل بهذا النص من أجزاء فقراتها الثالثة .

ثانياً : برفض ما عدا ذلك من طلبات .

ثالثاً : بإلزام المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

رئيس المحكمة

أمين السر

ملحق قضائي  
مبادئ محكمة النقض



## الفصل الأول

### جريمة البناء بطلون ترخيص

١ - إقامة المتهم مبان قبل الحصول على ترخيص - تعلقه بخطأ البلدية - لا يقبل - ق ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

نظم القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني في المادة ١١ منه طريق للتظلم من القرارات التي تصدرها السلطة القائمة على أعمال التنظيم، ومن ثم فإنه لا يقبل من المتهم أن يعال إقامته بناء قبل الحصول على ترخيص بموقف البلدية منه مهما انطوى عليه هذا الموقف من خطأ.

( طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٧/١/١٩٥٨ ص ٩ من ٦٨٤ )

٢ - لا عبرة بما يثيره الطاعن من أنه تقدم بطلب الحصول على رخصة في ظل قانون معين ما دام لم يمنح هذا الترخيص.

لا عبرة بما يثيره الطاعن من أنه تقدم بطلب الحصول على الرخصة في ظل القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ ما دام هذا الترخيص لم يمنح له.

( طعن رقم ١٧٧٢ لسنة ٢٨ ق ٢٧/١/١٩٥٩ ص ١٠ من ١٢١ )

٣ - حق المحكمة في الأخذ بالقول شاهد وترجيحها على تقرير استشاري.

إذا كان الحكم - في جريمة إقامة بناء غير قانوني وبدون ترخيص - قد خلص إلى أن البناء شيد حديثاً مستنداً في ذلك إلى ما شهد به مهندس التنظيم من أن الطاعن بدأ في البناء بتاريخ معين وهو ما يلخص ما ورد بالشهادة الإدارية والتقرير الاستشاري المقدمين منه، فإن ما ذهب إليه الحكم يكون سائفاً في المراد ما دفع به المتهم من قدم البناء وانقضاء الدعوى للجنائية بمعنى المدة.

( طعن رقم ٢١٥٤ لسنة ٢٨ ق جلسة ٢/٣/١٩٥٩ من ١٠ من ٢٧٦ )

٤ - سلطة قاضي الموضوع في تقرير البراءة للشك في صحة اسناد التهمة أو لعدم كفاية أدلة الثبوت مقيدة بإحاطته بأدلة الثبوت عن بصر وبصيرة.

من المقرر أن لمحكمة الموضوع أن تقضي البراءة متى تشككت في صحة

استناد التهمة إلى المتهم، أو لعدم كفاية أدلة اللبوت عليه غير أن ذلك مشروط بأن يشتمل حكمها على ما يفيد أنها محصت الدعوى وأحاطت بظروفها وبأدلة اللبوت التي قام الاتهام عليها عن بصر وبصورة، ووافقت بينها وبين أدلة النفي فرجحت دفاع المتهم أو داخلتها الزبية في صحة عناصر الإثبات. فإذا كان الحكم المطعون فيه لم يعرض لأدلة اللبوت. ومنها إقرار المتهم لهتلل للتلظيم بارتكاب جريمة بناء بدون رخصة وعلى وجه مخالف للقانون. ولم تدل للمحكمة برأيها في هذه الأدلة مما ينبئ بأنها أصدرت حكمها دون أن تحيط بها وتحصنها، فإن حكمها يكون معيباً مستوجباً نقضه.

(طن رقم ١٨١١ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٧/٣/ ١٩٥٩ س ١٠ من ٢٢٤)

٥ - ما لا يمارض مع تعبد المحكمة الإستئنافية بحلول الدعوى - تغيير الوصف القانوني للفعل المسند إلى المتهم - مثال في إقامة بناء مخالف لمواصفات القانونية بدون ترخيص من الجهة المختصة.

مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص، وإنما هما قرينان ملازمان لفعل البناء ومتداخلان في صفه القانوني. فإذا كان المستنفاد مما أثبتته الحكم أن الواقعة التي كانت مطروحة أمام المحكمة الإستئنافية هي بذاتها التي رفعت لمحكمة أول درجة، وقد تناولتها المحكمتان في حكميهما، وكان من واجب محكمة ثاني درجة أن تخلص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تحمله من الكيف والأوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، فإن حكمها بإلغاء تصحيح الأعمال المخالفة استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع للدعوى الجنائية مخطئ في تطبيق القانون.

(طن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ٣٦/٥/ ١٩٥٩ س ١٠ من ٥٧٩)

٦ - استئناف التهم البناء بعد معاقبته على جريمة البناء بدون ترخيص - فعل إجرامي جديد.

إذا كانت جريمة إقامة البناء بغير رخيص - التي حكم من أجلها بعقوبة الغرامة في القضية الأولى - قد ارتكبتها المتهم في ٤ من سبتمبر سنة ١٩٥٥ وصدر الحكم فيها بتاريخ ٢٤ من يناير سنة ١٩٥٦، ثم ثبت أن المتهم عاد يستأنف البناء بعد ذلك فحضر له



المحضر المؤرخ أول فبراير سنة ١٩٥٦ - وهو قبل جديد ولويد لإرادة إجرامية وتنبهت لمناسبة الفعل الإجرامى الجديد - فأنه لا يجوز قانوناً إجماع هذا الفعل فيما سبقه - وإن تحقق للتمائل بينهما - فيكون قضاء للحكم المطعون فيه بالإدانة عن الجريمة اللاحقة هو قضاء سليم من ناحية القانون.

( طعن رقم ١٨١٤ لسنة ٢٨ ق ١٢ / ١ / ١٩٦٠ ص ١١ من ٤٠ )

٧ - جريمة البناء بغير ترخيص تعد وقية متتابعة - عند توافر وحدة المشروع الإجرامى ووحدة الحق المعتدى عليه وتماثل الأفعال دون أن يقطع بينها فارق زمنى يلصم اتصالها.

جريمة البناء بغير ترخيص تعتبر جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذ هي حينئذ تقوم على نشاط - وإن اقترب فى أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذا لمشروع إجرامى واحد، والإعتداء فيه مملط على حق واحد، وإن تكرر هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يرمى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، ومتى تقرر ذلك، فإن كل فترة من الفترات الزمنية المشار إليها تستقل بنفسها ويستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل ما تم فيها من أفعال ومتى صدر عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فيها - حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

( طعن رقم ١٨١٤ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٢ / ١ / ١٩٦٠ من ١٦ من ٤٠ )

٨ - البناء بدون رخصة - متى يعد الترخيص منحوا بقوة القانون.

نظمت المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبلى - طريقة استصدار بإنشاء بناء أو إقامة أعمال مما نصت عليه المادة الأولى من القانون، ومؤدى هذا النص أن الترخيص لا يعد ممتوحاً للطلاب بمقتضى القانون إلا إذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوماً متوالية أو مجزأة على فترتين فى حالة إخطار السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطلاب بما يعين لها من تعديلات أو تصحيحات فى الرسوم المقدمة وإعادة هذه الرسوم إليها وبشرط أن يعضى عشرة أيام من تاريخ إعلان الإنتاز إليها من الطلاب على يد محضر.

( طعن رقم ٢٤٢٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ٣٠ / ٥ / ١٩٦٠ ص ١١ من ٥١٦ )

٩ - عدم استظهار الحكم حقيقة تاريخ إقامة المبنى وما قام به المتهم من إجراءات الحصول على الرخصة - قصور.

إذا كان الحكم لم يستظهر حقيقة التاريخ الذي أقيم فيه البناء وما قام به المتهم من إجراءات في الحدود التي رسمها القانون قبل مباشرة البناء، فإن ذلك يصحبه بالقصور في البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة.

( طعن رقم ٢٤٢٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ٣٠ / ٥ / ١٩٦٠ م ١١ من ٥١٦ )

١٠ - بناء جريمة إقامة بناء بدون ترخيص - وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها - وحدة الفعل المادى المكون للجريمتين.

لما كانت جريمة إقامة بناء دون ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر موضوعية وتختلف من عناصر الجريمة الأخرى غير أن للفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء، سواء تم على أرض غير مقسمة أم أقيم عليها بدون ترخيص. وهو عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تطبق للواقعة والتي تتباين صورها بتفروع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون.

( طعن رقم ٢٤٣٣ لسنة ٣٠ ق جلسة ٣٠ / ٦ / ١٩٦١ م ١٢ من ٣١٥ )

١١ - جريمة البناء بدون ترخيص - جريمة متتابعة الأفعال - حكم بالجزاء - أثره بالنسبة للأفعال المتتابعة.

من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص أن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذ هي حيثئذ تقوم على نشاط - وإن اختلف في أزمته متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد والإعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمته وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانقضاء هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

( طعن رقم ٨٧٢ لسنة ٣١ ق جلسة ٣٠ / ٢ / ١٩٦٢ م ١٢ من ١٤٨ )

١٢ - جريمة البناء بدون ترخيص - جريمة متتابعة الأفعال - محاكمة - ألرها - دفاع جوهري - ألره.

إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة المتهم عن تهمة إقامة بناء الدورين الرابع والخامس ، بدون ترخيص ، على أساس أنهما غير الدورين الذي سبق أن حكم عليه من أجله ، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن إقامة الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد جدائي واحد ونشاط إجرامي متصل من قبل صدور الحكم في الدعوى الأولى عن ذلك الدور السابق ، فإنه يكون مشوباً بالتقصير متحيداً نقضه .

( طعن رقم ٨٧٢ لسنة ٣١ ق جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٦٢ من ١٢ ص ١٥٨ )

١٣ - حكم - تسبب معيب - الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها .

لما كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في دعوى أخرى ، قد اقتصر على إيراد وصف التهمة المرفوعة بها الدعوى الأخيرة بأنها - إقامة بناء مخالف للرسومات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص وعدم مراعاته والإشتراطات القانونية - وخلص إلى أنه ثمة مغالطة بين هذه الأفعال والتهام المسند للطاعن في الدعوى المطروحة دون أن يفسح على أساس هذه المغالطة وكيف إنتهى من واقع الأوراق إلى أن هذه الأفعال غير التي سبق محاكمته عنها ، وخاصة أن من بين هذه الأعمال ما قد يدرج في عداد مخالفة شروط الترخيص والإشتراطات القانونية مما يعيب الحكم بالتقصير ويستوجب نقضه .

( طعن رقم ٢٧٤١ لسنة ٣٢ ق جلسة ١ / ٤ / ١٩٦٣ من ١٤ ص ٢٨٠ )

١٤ - إقامة بناء بدون ترخيص - لبرت أن هذا البناء لم يخالف فيه الإشرطات التي فرضها القانون ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ - وجوب الحكم على المخالف بالفرامة وسداد رسوم الترخيص .

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانوني الذي تسبغه الديابة على الفعل المسند إلى المتهم ومن واجبها أن تفحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها . ولما كان الثابت أن المطعون منده قد أقام حجتين بالطابق الأول العلوي بغير ترخيص ، فإنه كان على المحكمة أن تقضى في الدعوى على هذا

الأساس طالما أن الواقعة المادية التي رفعت بها الدعوى هي إقامة بناء ، لا تعبير  
واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بغير ترخيص . ولما كانت المخالفة قد انحصرت  
في إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما  
ينطبق على المادتين ٣٠ ، ٣١ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، وكان لا يبين من  
الأوراق أن البناء في ذاته قد خولفت فيه الإشراف التي فرضها القانون المشار إليه  
فلأنه يتعين مع الحكم بتأييد التفرامة المقضى بها وجوب سالف الذكر ، إذ الحكم بسداد  
الرسوم عقوبة نوعية لازمة عن طبيعة الجريمة .

( ملحق رقم ١١٨٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٥ / ١٢ / ١٩٦٤ ص ١٥ من ٨٢٥ )

#### ١٥ - إقامة بناء بدون ترخيص - الوصف القانوني .

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنقيد بالوصف القانوني الذي تمليه النيابة  
العامّة على الفعل المصد إلى المتهم ، ومن واجبها أن تخلص الواقعة المطروحة عليها  
بجميع كبيرها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ، وذلك أنها  
هي تفصل في الدعوى لا تنقيد بالواقعة في نطاقها الضيق المرسوم في وصف التهمة  
المحاللة عليها ، بل أنها مطالبة بالنظر في الواقعة الجنائية التي رفعت بها الدعوى على  
حقيقتها كما تبيتها من الأوراق ومن التحقيق الذي تجريه بالجلسة وكل ما تلزم به في  
هذا النطاق هو ألا يعاقب المتهم عن واقعة غير التي وردت بأمر الإحالة أو طلب  
التكليف بالحضور ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على  
أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها تقوم على عناصر وأركان  
قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى ، غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين  
واحد وهو إقامة البناء سواء على أرض غير مقسمة أو أقدم عليها بغير ترخيص .  
فالواقعة المادية التي تكمل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف  
القانونية التي يمكن أن تطلى لها والتي تتجلى صورها بتلوع وجه المخالفة للقانون  
ولكنها كلها نتائج متوالدة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً القانون . ولما كان الحكم  
الطعون فيه قد انتهى إلى عدم ثبوت تهمة إقامة البناء بغير ترخيص استناداً منه إلى  
أن مجرد إقامة البناء على أرض غير مقسمة لا يقتضي لزوماً ثبوت هذه التهمة أخذاً  
بحكم المادة ١٨ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٤ دون أن تجري المحكمة من جانبها  
تحقيقاً تستجلي به حقيقة الأمر مما يعيب الحكم الطعون فيه بما يستوجب نقضه . ولما

كان هذا العوار قد حجب محكمة الموضوع عن تمحيص الواقعة والباسها الكيوب القانونى الذى يناسبها، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة.

( طعن رقم ١٩٦٦ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٦/٣/ ١٩٦٥ ص ١٦ من ٢٤٧ )

١٦ - إنحصار المخالفة فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ودون أن يكون واقعاً على جانب طريق عام أو خاص - وجوب إلزام المخالف بالغرامة ومصاد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص.

مضى كانت المخالفة قد انحصرت فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ودون أن يكون واقعاً على جانب طريق عام أو خاص، مما يطبق على المواد ١١، ١٦، ٢١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني والمادة الرابعة من قرار وزارة الإسكان والمرافق رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٢. فإنه يتعين إلزام الطاعن - بالإضافة إلى الغرامة - سداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص عملاً بما تقضى به المادة ١٦ من القانون المذكور.

( طعن رقم ١٣٤٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٢/١٢/ ١٩٦٦ ص ١٧ من ١٢٣٧ )

١٧ - المتهم لا يضار ببناء على الاستئناف المرفوع منه وحده - بناء.

لا يصح أن يضار المتهم ببناء على الاستئناف المرفوع منه وحده. ولما كانت العقوبة المقررة بها بالحكم الابتدائى لم تتضمن إلزام المظنون ضده أدلة ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص بالنسبة إلى جريمة إقامة البناء بدون ترخيص على الرغم من وجوب ذلك طبقاً لما تقضى به المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني، فإنه وقد سكنت النيابة العامة عناصر مختلف الحكم الصادر من محكمة أول درجة - ما كان يجوز للمحكمة الاستئنافية وقد انتهت إلى إدانة المظنون ضده بتلك الجريمة أن تصحح هذا الخطأ.

( طعن رقم ١٣٠٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٢/١٢/ ١٩٦٦ ص ١٧ من ١٢٥٢ )

١٨ - بناء - تقسيم - عقوبة - العقوبة الأشد.

إذا كان الفعل المادى المكون لجريمة البناء بغير ترخيص هو بذاته الفعل المكون لجريمة إقامة البناء على أرض غير مقسمة، فإنه يتعين عند اقتضاء بالإدانة

اعتبار الجريمة التي عقوبتها أشد - وهي جريمة إقامة البناء بغير ترخيص - وفقاً لما تقتضيه المادة ٣٢ من قانون العقوبات في فقرتها الأولى -

( طعن رقم ١٤٦ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٣ / ٦ / ١٩٦٧ م ١٨ من ٨٢٦ )

١٩ - تعذر الحصول على ترخيص بالبناء - أئره -

تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لإقامته على أرض غير مقسمة بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء لا يعفى من تبعة عدم إقامته بغير ترخيص على خلاف أحكام القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ .

( طعن رقم ١٤٦ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٣ / ٦ / ١٩٦٧ م ١٨ من ٨٢٦ )

٢٠ - تعذر الحصول على ترخيص بالبناء - أئره -

أن تعذر الحصول على ترخيص بإقامة البناء لكونه لا يجوز الترخيص بإقامته لا يصلح مسوغاً لإنشائه فعلاً قبل الحصول على الترخيص بل يتعين على من يريد إنشاء بناء أن يحصر موافقة قطه لأحكام القانون .

( طعن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٥ / ٥ / ١٩٦٧ م ١٨ من ٦٤٨ )

( طعن رقم ٥٥٦ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٥ / ٥ / ١٩٦٧ م ١٨ من ٦٤٥ )

٢١ - ألزم المالك بإقامة بناء بدون ترخيص بتقديم الرسومات الهندسية للبناء في المدة التي يحددها الحكم - وأجب عند طلب الجهة الإدارية المختصة تقديم هذه الرسومات - مخالفة ذلك - خطأ في القانون -

تنص المادة الثانية من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني على أن يقدم مع طلب الترخيص الرسومات البيانات التي تحدد بقرار وزير الإسكان، وقد أصدر وزير الإسكان القرار رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ في شأن اللائحة التنفيذية لهذا القانون متضمنة الرسومات الواجب تقديمها، وإن كان ذلك، وكانت المادة ١٦ من القانون المذكور بعد أن بيئت في فقرتها الأولى العقوبات التي يحكم بها لمخالفة أحكامه والقرارات المنفذة له، نصت في فقرتها الثانية على أنه : كما يجب الحكم بمنعك الرسوم المستحقة عن الترخيص في الأحوال التي يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص، كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية

المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المتصوص عليها في القرارات المنفذة لهذا القانون في المدة التي يحددها الحكم، فإذا لم يتم المخالف بتقديمها في المدة المحددة كان للجهة الإدارية المذكورة إعدادها على نفقته نظير مقابل ١ % من قيمة تكاليف الأعمال بعد أدنى قدر خمسة جنيهات وتصل هذه المصاريف بالطريق الإداري .  
لما كان ذلك، وكان الثابت من المفردات التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً للطمأنينة أن الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قد طلبت تكليف المَطْعُون ضده بعمل رسم هندسي في المدة التي يحددها الحكم، فإن الحكم المطعون فيه إذا لم يستجب لهذا الطلب وألغى قضاء الحكم المستأنف بشأنه يكون قد أخطأ في القانون خطأ يستوجب نقضه جزئياً وتصحيحه بإلزام المَطْعُون ضده بتقديم الرسومات الهندسية خلال شهر، بالإضافة إلى عقوبتي الغرامة وخصم رسوم الترخيص المقتضى بهما .

( طعن رقم ١٩٨٩ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٩٦٩ / ٣ / ٣١ من ٢٠ ص ٣٩٧ )

٢٢ - الركن المادي في جريمة إقامة البناء بدون ترخيص : هو إنشاء البناء أو إجراء العمل - وجوب استظهار الحكم هذا الركن والا كان قاصر البيان .

نص كل من لقاوتنين رقمي ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني و٥٥ لسنة ١٩٥٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء على أقاليم المادى في جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وعلى غير المواصفات المطلوبة وبدون موافقة اللجنة الإدارية المختصة، هو إنشاء البناء أو إجراء العمل . ولما كان الحكم المطعون فيه قد خلا من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده إلى مقارفة متولوا عليه بما يقبته في حقه طبقاً لما أرجبته المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية في كل حكم بالإدانة من بيان الواقعة المسترجية للعقوبة والأدلة على وقوعها ممن نسبت إليه، فإنه يكون حكماً قاصراً البيان واجب النقض .

( طعن رقم ٣٤ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٦٩ / ٤ / ٢١ من ٢٠ ص ٥١٧ )

٢٣ - مثال لإعلال بدفاع جوهري في جريمة إقامة بناء بدون ترخيص .

لما كان الطاعن قد دفع أمام محكمة الموضوع بأنقطاع صلته بالمبنى كلية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات، وطلب تحقيقه بضم « ملف البلدية »، وندب خبير هندسي لإثبات وتحقيق ملكية هذا العقار وإسم مالكه، إلا أن المحكمة سككت عن هذا

الدفاع ليراد له ورئاً عليه، مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شأنه أن صح أن تندفع به الدعوى المستدة إليه ولن يتغير وجه للرأى فى الدعوى. ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض.

(طن رقم ٢٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٦٩ م ٢٠ م ٥١٧)

٢٤ - القضاء بإزالة البناء المقام بدون ترخيص - خطأ - وجوب تصحيحه.

فرض القانون عقوبة الغرامة وسداد رسوم للترخيص عند إقامة البناء دون ترخيص، أما عقوبة الإزالة التصحيح أو الإكمال فقد رسدها لواقعة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون. وإذا كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بعقوبة الإزالة فى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص التى دان المطعون ضده بها، فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يستوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء ما قضى به من عقوبة الإزالة بالنسبة إلى المطعون ضده الأول وإلى المطعون ضده الثانى الذى جاء طعن النيابة العامة بالنسبة إليه بعد الميعاد، لإتصال وجه الطعن به أعمالاً المقضى المادة ٤٢ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ فى شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض.

(طن رقم ٨٠٧ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٣ / ١٠ / ١٩٦٩ م ٢٠ م ١٠٣٨)

٢٥ - بناء بدون ترخيص - وصف التهمة - الخطأ فى تطبيق القانون.

من المقرر أن مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامته البناء ذاته بدون ترخيص إذ هما قريبان ملازمان لفعل البناء ويتداخلان فى وصفه القانونى مما يتعين معه على محكمة ثلثى درجة أن تخلص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تحمله من الكيف والأوصاف ولن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، وهى إذ اكتفت بالقضاء بالغرامة وأداء رسوم الترخيص مضاعفة وتقديم الرسومات الهندسية استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع بها الدعوى الجنائية، فإن حكمها يكون مخطئاً فى تطبيق القانون ويتعين نقضه. ولما كان هذا الخطأ قد حجب محكمة الموضوع عن بحث مدى مخالفة البناء للقانون، فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة.

(طن رقم ١٥١٧ لسنة ٤٠ ق جلسة ٣ / ١ / ١٩٧١ م ٢٢ م ١٠)



## ٢٦ - مبانى - رسوم - أهميتها

المستفاد من نصوص القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى ولائحته التنفيذية أن الرسوم الهندسية لاغناء عنها للترخيص ببناء مستوف للشروط المطلوبة، فضلاً عن لزوم بقائها لدى الجهة المختصة بشئون التنظيم لتسجيل عليها ما قد يجرى على البناء من تعديلات وقد تفى المشروع بنص المادة ١٦ من القانون المذكور أن يوفر لجهة التنظيم وسيلة تزدى إلى إلزام يبلى بدون ترخيص أن يقدم لها تلك الرسومات أو أن تقوم خى أن تخالف عن ذلك بإعدادها بمصاريف ترجع بها عليه، وهذف بذلك ألا يكون المخالف فى مركز أفضل ممن اتبع حكم القانون فقد الرسومات منذ البداية. ولما كان الثابت من مطالعة المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه التنظيم طلبت إلزام المطعون منده بالحصول على رخصة فضلاً عن عن الغرامة ورسوم الترخيص ولا يعدو هذا المطلب أن يكون فى فحواه مطالبة بإلزامه بتقديم الرسومات الهندسية اللازمة أصلاً للترخيص والتي لم يقصد القانون أو لائحته التنفيذية رسومات غيرها، فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل فى قضائه إلزام المطعون منده بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى القرارات المنفذة للقانون سالف الذكر يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

( طعن رقم ١٥٩٠ لسنة ٤٠ ق، جلسة ١٩٧١/١/١٨، ص ٢٢ من ٦٥ )

## ٢٧ - البناء بدون ترخيص - عقوبة - ما هيها

مضى كان كان الحكم المطعون فيه قد بين واقعة الدعوى بما مؤداه أن المطعون منده أقام بناء حجرتين وصالة بارتفاع غير قانونى وبغير الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على شئون التنظيم وقضى الحكم الغيابى الاستئنافى المرئى لأسبابه والمكمل بالحكم المطعون فيه بالغرامة والإزالة. وإذا كان الحكم قد قضى بعقوبة الإزالة فى غير حالاتها، وكان يتعين عليه القضاء بتصحيح الأعمال المخالفة، وكانت العقوبة المقررة بها هذا الحكم لا تقتضى الحكم بإلزام المطعون مندهملاء منصف الرسوم المستحقة عن الترخيص وفقاً لنص المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى، فإن الحكم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

( طعن رقم ١٥٩٠ لسنة ٤٠ ق، جلسة ١٩٧١/١/١٨، ص ٢٢ من ٦٥ )

٢٨ - إقامة بناء بدون ترخيص - وجوب القضاء بأداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص بالإضافة إلى عقوبة الغرامة.

مضى كانت العقوبة المقررة بها لم تتضمن إلزام المطعون ضده بأداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص بالنسبة إلى جريمة إقامة البناء بدون ترخيص على الرغم من وجوب ذلك طبقاً لما نصت به المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني، فإن الحكم وقد اكتفى بعقاب المطعون ضده بعقوبة الغرامة، يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يدعى معه نقصه جزئياً وتصحيحه بإلزام المطعون ضده بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص بالإضافة إلى عقوبة الغرامة المقررة بها.

( طعن رقم ٥٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٢/٣/١٩ ص ٢٣ من ٣١٦ )

٢٩ ارتباط جريمة إقامة بناء بغير ترخيص بجريمة إقامة البناء ذاته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها ارتباطاً لا تقبل للتجزئة وجوب القضاء بعقوبة الجريمة الأشد وحدها وهي جريمة إقامة البناء بغير ترخيص.

ترتبط جريمة إقامة بناء بغير ترخيص بجريمة البناء ذاته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها ارتباطاً لا يقبل للتجزئة بالمعنى المفهوم من الفقرة الأولى من المادة ٣٢ من قانون العقوبات مما وجب القضاء بعقوبة الجريمة الأشد وحدها وهي جريمة إقامة البناء بغير ترخيص. وإذا كانت العقوبة المقررة لهذه الجريمة هي الغرامة التي لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً و نصف الرسوم المستحقة على الترخيص عملاً بنص المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني فقد كان على المحكمة أن تقضى بتعديل المستأنف وأن تنزل العقوبة في حدود النص المشار إليه طالما أن الدعوى طرحت عليها بناء على الاستئناف المرفوع من النيابة العامة مما يجيز لها تشديد العقوبة التي قضى بها للحكم المستأنف، أما وهي لم تفعل فإن حكمها يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون.

( طعن رقم ١١٥٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٢/١١/٥ ص ٢٣ من ١١٢٩ )

٣٠ - المادة الأولى من القانون ٤٥ سنة ١٩٦٢ بتنظيم المباني - نصها عام - ليس فيه ما يفيد قصر الالتزام بالحصول على الترخيص على الأبنية التي تقام على الأراضي المقسمة دون غيرها - لعدم الحصول على ترخيص بالبناء لإقامته على أرض غير مقسمة باخلافه للقانون ٥٢ سنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضي لا يعفى من تبعه إقامته بغير ترخيص على خلاف أحكام القانون ٤٥ سنة ١٩٦٢ .

إذا نصت المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ سنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني على أنه : لا يجوز أن ينشأ بناء أو . . . . . إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم . . . . . قد جاء نصها عاماً وليس فيه ما يفيد قصر الالتزام بالحصول على الترخيص عن الأبنية التي تقام على الأراضي المقسمة طبقاً لأحكام هذا القانون دون غيرها بل أن الترخيص يصرف - كما نصت على ذلك المادة الثالثة من القانون السالف الذكر - متى ثبت أن مشروع البناء أو الأعمال المطلوب إقامتها مطابقة للشروط والأوضاع المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات المنفذة له ومن ثم فإن تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لإقامته على أرض غير مقسمة بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي لا يعفى من تبعه إقامته بغير ترخيص على خلاف أحكام القانون رقم ٤٥ سنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني .

( طعن رقم ٩٤٥ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢٦ / ١١ / ١٩٧٢ ص ٣٣ من ١٢٧٧ )

٣١ - اقتصار الحكم في بيان واقعة الدعوى على ما ثبت بمحضر العبط من إقامة المتهم بناء بدون ترخيص ومخالف للشروط القانونية ودون إذن من لجنة أعمال البناء دون بيان لحالة البناء وعناصر اغتالفة المستوجبة للمعقوبة ومؤدى أدلة العيوب والأعمال التي أُلزم الطاعن بتصحيحها - قصور يوجب النقض والإحالة .

أوجب القانون في كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة المعقوبة ببياناً كافياً لتحقيق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها الأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومؤدى تلك الأدلة حتى يضحى وجه استدلاله بها وسلامة المأخذ وإلا كان قاصراً . لما كان ذلك ، وكان الحكم لمطعون فيه قد اقتصر في بيانه الواقعة للدعوى على قوله أنها : تحصل فيما أثبت في محضر

المنبسط من أن المتهم قام ببناء بدون ترخيص ومخالف للشروط القانونية ودون إذن من لجنة أعمال البناء . . دون أن يبين حالة البناء وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة ومردى الأدلة التي استخلص منها ثبوت وقوعها من الطاعن والأعمال التي ألزم الطاعن بتصحيحها، فإنه يكون قاصر البيان قصوراً يطله ويوجب نقضه .

( طعن رقم ٧٠٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ١١/ ١٩٧٣ ص ٢٤ من ٩٠٩ )

٣٢ - عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص المنصوص عليها في المادة ٢ / ١٦ من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني عقوبة نوعية - المادة ٦ من القانون تركزت مجلس المحافظة لتحديد الرسم المستحق عن منح الترخيص بما لا يجاوز مائة جنيه - الحكم بإلزام المتهم بقية هذا الرسم مضاعفاً حكم بعقوبة مقدرة في القانون .

لما كانت عقوبة سداد ضعف رسوم للترخيص المنصوص عليها في المادة ٢ / ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني هي عقوبة نوعية مراعى فيها طبيعة الجريمة، وكانت المادة السادسة من هذا القانون تنص على أن : يحدد مجلس المحافظة المختص للرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص بشرط ألا يتجاوز مائة جنيه ويصدر في هذا الشأن قرار من المحافظ المختص ، مما مفاده أن المشرع قد حدد مقدار الرسم المستحق عن منح الترخيص بما لا يجاوز المائة جنيه وترك لمجلس المحافظة سلطة تقدير الرسم في حدود هذا المبلغ بما لا مجال بعده للمنازعة في مقداره ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزام الطاعن بقيمة هذا الرسم مضاعفاً يكون قد حكم بعقوبة مقدرة في القانون .

( طعن رقم ٩٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٥ / ٣ / ١٩٧٣ ص ٢٤ من ٢٩٣ )

٣٣ - بناء بدون ترخيص - عقوبة .

نص القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني في المادة ١٦ منه على أن : كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً ويجب الحكم فيها فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر في شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها في المادة ١٤ - كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن

الترخيص في الأحوال التي يكون موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص ٢٠٠٠. بما مؤداه أن القانون قد فرض عقوبة الغرامة وسداد ضئيل للرسوم المستحقة عن إقامة البناء بدون ترخيص، أما عقوبة التصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فقد رصدتها الواقعة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعقوبة هدم الأعمال المخالفة في جريمة إقامة البناء بدون ترخيص التي دان المطعون ضده بها يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء ما قضى به من عقوبة هدم الأعمال المخالفة.

( طعن رقم ١٩٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٨ / ٥ / ١٩٧٥ م ٢٦ من ٤٣٨ )

٣٤ - جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وإقامته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها - فوائدها - فعل مادي واحد - تبرئه المتهم من الأخيرة لا يفي بالحكمة من العرض للأولي - ولو لم ترد بوصف الإتهام. أساس ذلك ؟ جريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة انحصارها على المباني التي تقام على سطح الأرض لحسب.

أن جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل للمادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم في أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطى لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفته للقانون. ولما كانت واقعة إقامة بناء الدور الأول الطوري وإن كانت لا تطبق عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي السبعة للبناء لأنه مقصور - بالنسبة إلى المباني - على تلك التي تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة للطابق الأرضي ولا شأن له بالتطبيق التالية غير المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهي قائمة على ذات الفعل الذي كان محلاً للإتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياماً بواجبها في تحييس الواقعة بكافة كبريائها وأوصافها التي تصفى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص

أما لأنها لم تفعل وقضت بالإبراء في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه.

(طن رقم ١٥٥٤ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩/١/ ١٩٧٦ ص ٢٧ من ٨٣)

٣٥ - مجرد إقامة مدفن خاص - في غير الجبانات العامة - بغير ترخيص - مؤلم بالمادتين ١١،٣ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٦.

أن إقامة مدفن خاص - في غير الجبانات العامة - بغير ترخيص هو فعل معاقب عليه تطبيقاً للمادتين ١١،٣ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٦، ولولم يتم للدفع فيه بالفعل. لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه خلص إلى هذا النظر ودان الطاعن عملاً بأحكام هاتين المادتين، فإنه يكون إنتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون. ولا يضير به - من بعد - كونه قد أسبغ على البناء الذي أقامه الطاعن وصف الجبنة، في حين أنه - في حقيقته - مدفن خاص أقيم في غير الجبانات العامة، ومن ثم يتعين رفض الطعن ومصادره الكفالة.

(طن رقم ٣٣٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٠/٦/ ١٩٧٦ ص ٢٧ من ٦٧١)

٣٦ - بناء بدون ترخيص - قانون أصلح - عقوبات.

لما كانت باقي العقوبات التي دين بها الطاعن مقررة بالقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عن جريمة إقامة بناء بدون ترخيص - وهي اللزمة التي استندت إلى الطاعن - وكان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولأن ألغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ إلا أنه لم يعدل عن أحكام هذه الجريمة وفرضها عقوبات أشد من تلك التي كان يقررها القانون الملغى، فإن القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ يكون هو القانون الواجب التطبيق لما هو مقرر من أنه يعاقب على الجريمة بمقتضى القانون الذي كان معمولاً به وقت ارتكابها ما دام القانون الجديد لم يعدل من أحكامها ويكون ما قضى به الحكم المطعون فيه من عقوبات عن تلك التهمة صحيحاً في القانون.

(طن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ٧/٢/ ١٩٧٧ ص ٢٨ من ٢١٥)

٣٧ - بناء بدون ترخيص - قانون جديد أصلح - مؤدى تطبيقه - حاطة محكمة النقض في تطبيقه من تلقاء نفسها.

لما كان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد

صدر ونشر في الجريدة الرسمية في ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٦ وعمل به في ذات التاريخ ونص في المادة ٣٥ منه على إلغاء القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء، كما نص في مادته الأولى على أنه، فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية وشركات القطاع العام يحظر في أي جهة من الجمهورية لدخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أي مبنى أو تعديل مبنى قائم متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحدد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص، وإلغاء القانون ٥٥ لسنة ١٩٦٤ أصبحت جريمة إقامة مبنى لا تزيد قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها عن خمسة آلاف جنيه. قبل الحصول على موافقة اللجنة - فعلاً غير مؤتم ويكفي القانون الجديد أصح للمتهم وقد صدر بعد وقوع الفعل وقبل الفصل فيه بحكم بات وهو الوجد التطبيق، ومحكمة النقض نقض الحكم من تلقاء نفسها عملاً بما هو مخول لها بمقتضى المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ في شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض، وتصحيحه بإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به من تفريم الطاعن مبلغ ٣٨٥٠ جنيهاً.

٣٨ - إقامة بناء بدون ترخيص - إثارة الطاعن أنه مستفى من الحصول على موافقة اللجنة المختصة - دفاع قانوني ظاهر البطلان.

لما كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استظهر في مدوناته أن الطاعن لم يحصل على موافقة اللجنة المذكورة وفق الأوضاع السابقة - وهو ما لا يُلزَع فيه للطاعن - وبالتالي كان محظوراً على السلطة التقديرية على أعمال التنظيم للنظر في ملحه للترخيص المطلوب. لما كان ذلك، وكان ما انتهى إليه الحكم في هذا الخصوص سليماً ويطبق وصحيح القانون فإنه بغرض ما أثّره الطاعن من أنه يحظر حاصلاً على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم لأنه من مهادري السوس وقد وفق المحافظ على استئنائه، فذلك لا يعدو أن يكون في واقع الدعوى دفاع قانوني ظاهر البطلان لا يعيب الحكم لفتاقته على الرد عليه.

( طعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٢٧ من ٢٨ ص ٢١٥ )

٣٩ - بناء بدون ترخيص - عدم حصول طالب البناء على موافقة اللجنة المختصة - أثر ذلك.

أن المادة الأولى من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ فى شأن تنظيم وترجيح أعمال البناء قد نصت فى فقرتها الأولى على أنه ، فيما عدا المباني التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على ألف جنيه إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وإجراءاتها قرار من وزير الإسكان والمرافق ثم نصت المادة الرابعة من القانون على أنه ، يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها فى مجموعها على ألف جنيه للمبنى الواحد فى السنة الواحدة إلا بعد حصول طالب للترخيص على موافقة اللجنة ، .

( طعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق، جلسة ١٩٧٧ / ٢ / ٢٨ ص ٢١٥ )

٤٠ - بناء - إقامة بناء بغير ترخيص - إقامة بناء على أرض غير مقسمة - قوامهما فعل ماضى واحد - مؤدى ذلك .

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانونى الذى تسبغها النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم ومن واجبها أن يحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها القانونية وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تتقيد بالواقعة فى نطقها الضيق المرسوم فى وصف التهمة المسالة عليها بل أنها مطالبة بالنظر فى الواقعة الجذائية التى رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة وكل ما تلازم به فى هذا النطاق هو ألا تعاقب للمتهم عن واقعة غير التى وريبت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالعصور - ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها ترقم على عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم على أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص - فلواقعة المادية التى تكمل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة



الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعلى لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، لما كان ذلك. وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد الحكم المستأنف، والنفت عن الوصف الآخر للواقعة المطروحة وهو إقامة البناء بغير ترخيص ولم يقل كلمته فيه فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه. ولما كانت المحكمة لم توجه الوصف الآخر إلى المتهم حتى يتسنى له تقديم دفاعه، فإن هذه المحكمة - محكمة النقض - لا تستطيع هذا الخطأ مما يتعين معه أن يكون مع اللغض الإحالة.

( طعن رقم ٦٣٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ١١/٦/١٩٧٧ ص ٢٨ من ٩٠٦ )

٤١ - بناء - الجريمة المستمرة - ما هيتهأ.

أن جريمة البناء بغير ترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حيثئذ تقوم على نشاط. وأن التقدير في أزمة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد، والإعتناء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحى بانقسام هذا الإتصال الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم في أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

( طعن رقم ٦٧١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٤/١١/١٩٧٧ ص ٢٨ من ٩٥٨ )

٤٢ - جريمة البناء بدون ترخيص - جريمة متتابعة الأفعال - مؤدى ذلك.

من المقرر قانوناً جريمة البناء بغير ترخيص أن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال متعاقبة متوالية إذ هي حيثئذ تقوم على نشاط. وإن التقدير في أزمة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد، والإعتناء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحى بانقسام هذا الإتصال الذي جعل منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو يتكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

( طعن رقم ٤٣٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٣/١٠/١٩٧٨ ص ٢٩ من ٧١٨ )

#### ٤٣- بناء بدون ترخيص - عقوبة - قانون.

لما كانت الجريمة التي دين المَطعون ضده بها وبعد تطبيق المادة ٣٢ من قانون العقوبات قد انحصرت في إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما ينطبق على المواد ١٦، ١٧، ١٨ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير السكان والمرافق رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٢ فإنه يتعين إلزام المَطعون ضده بالإضافة إلى الغرامة والتصحيح بسداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص عملاً بما تقتضيه المادة ١٦ من القانون المذكور. ولا يقدح في ذلك إلغاء هذا القانون بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لأن القانون الأخير لا يعتبر قانوناً أصح للمتهم في مثل واقعة الدعوى فضلاً عنه أنه استبقى في العقاب على هذه التهمة - بنص المادة ٢٢ منه - عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص باعتبارها عقوبة نوعية راعى فيها طبيعة الجريمة.

( ملحق رقم ٢٠٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ٤/ ٦/ ١٩٧٩ ص ٣٠ من ٦٢٦ )

## الفصل الثاني

### جريمة البناء المخالف للقانون

٤٤ - القضاء بتصحيح الأعمال المخالفة - عدم بيان عناصر المخالفة المستوجبة لذلك - قصور.

إذا قضى الحكم بتصحيح الأعمال المخالفة دون أن يبين عناصر المخالفة المستوجبة لذلك فإنه يكون قاصراً واجباً نقضه.

( طعن رقم ١٢٥٧ لسنة ٢٥ ق جلسة ٢١/٢/١٩٥٦ ص ٧ من ٢٥٠ )

٤٥ - خطأ المحكمة الاستئنافية في قضائها بإلغاء الإزالة في جريمة إقامة بناء مخالف للقانون بدون ترخيص - أثر صدور قانون قبل الفصل في الطعن بعدم جواز الحكم بالعقوبات التكميلية.

متى كان خطأ المحكمة الاستئنافية فيما قضت به من إلغاء عقوبة الإزالة يلتزم في مؤتاه مع ما نص عليه القانون رقم ٢٥٩ سنة ١٩٥٦ من حيث عدم جواز الحكم بالعقوبات التكميلية المبينة فيه مما يدبني عليه استحالة الحكم بالإزالة، فإن محكمة النقض تجتزئ ببيان وجه الخطأ القانوني في الحكم وتقضي برفض الطعن.

( طعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٢٦ ق جلسة ٢٧/١١/١٩٥٦ ص ٧ من ١١٩٩ )

٤٦ - ثبوت أن الواقعة التي دارت عليها المرافعة أمام محكمة أول درجة هي أن المتهم أقام بناء مخالفاً للقانون بدون ترخيص - تناول الدفاع أمام محكمة ثاني درجة واقعة الدعوى على هذا النحو - القضاء بإلغاء الإزالة - خطأ.

متى كان للثابت أن الواقعة التي دارت عليها المحاكمة أمام محكمة أول درجة هي أن المتهم أقام بناء مخالفاً للقانون بدون ترخيص، وقد تناول الدفاع عن المتهم أمام محكمة ثاني درجة واقعة الدعوى على هذا النحو، فإن قضاءها بإلغاء الإزالة استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للقانون لم ترفع بها الدعوى يكون خاطئاً.

( طعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٢٧/١١/١٩٥٦ ص ٧ من ١١٩٩ )

٤٧ - شرط صحة الحكم بالإدانة في تهمة بناء على أرض معدة للتقسيم طبقاً للقانون لسنة ١٩٤٠.

دل الشارع بما نص عليه في المواد ٢، ١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإدانة في تهمة بناء على أرض معدة للتقسيم أن يثبت الحكم في حق المتهم أحد أمرين أولهما أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون وثانيهما عدم القيام بالأعمال والإلزامات المنصوص عليها فيه.

( طعن رقم ١١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٥٨ / ٥ / ٦ من ٩ من ٤٧٨ )

٤٨ - مخالفة البناء للمواصفات القانونية وإقامة البناء ذاته بدون ترخيص قرينان ملازمان لفعل البناء ومتداخلان في وصفه القانوني

مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص، وإنما هما قرينان ملازمان لفعل البناء ومتداخلان في وصفه القانوني. فإذا كان المستفاد مما أثبتته المحكمة أن الواقعة التي كانت مطروحة أمام المحكمة الاستئنافية هي بذاتها التي رفعت لمحكمة أول درجة، وقد تناولتها المحكمتان في حكميهما، وكان من واجب محكمة ثاني درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيف والأوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، فإن حكمها بإلغاء تصحيح الأعمال المخالفة استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات للقانونية لم ترفع الدعوى الجنائية مخطئ في تطبيق القانون.

( طعن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٥٩ / ٥ / ٢٦ من ١٠ من ٥٧٩ )

٤٩ - أعمال البناء والصلية والتدعيم معطوبة من وقت اعتماد خط التنظيم فيما عدا أعمال الترميم لإزالة الخلل أو أعمال البياض - م ١٣ من ق ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤

يتضح من استعراض نص المادتين الأولى والثالثة عشرة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ - في شأن تنظيم المباني - أن أعمال البناء والصلية والتدعيم تستلزم الحصول على ترخيص لإجرائها، وهي معطوبة من وقت اعتماد خط التنظيم في

الأجزاء للبلدية عن خط التنظيم - فيما عدا أعمال للتزيم لإزالة الخلل وأعمال البواض .

( طعن رقم ١٨١٦ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٤ / ٦ / ١٩٦٠ ص ١١ من ٥٧٤ )

( طعن رقم ١٨١٥ لسنة ٢٩ ق بنفس الجلسة )

٥٠ - أعمال التزيم المباح في حكم م ١٣ من ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لا تجاوز ما تقتضيه الضرورة من إصلاحات لإزالة الخلل - علم شمولها الإنشاءات الجديدة ولا أعمال التديم التي يقصد بها تقوية البناء .

أعمال التزيم في حكم المادة الثالثة عشرة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لا تجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها الضرورة لإزالة ما يفرضه مخطط - وهي لا تعني التقييم بإنشاءات جديدة - كما أنها تختلف من أعمال التديم التي يقصد بها تقوية البناء - لأن الشارع أراد بقاء المبنى الواقعة خارج خطوط التنظيم على حالها حتى تزول ، فلا يجوز تقويتها أو تعريضها لإعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزينة العامة تبعاً لهذه الزيادة - فإذا كان مفاد ما أثبتته مهلة التنظيم في محضره أن ما قام به المقيم لم يكن ترميماً لإزالة خلل يواجهه مبنى بارز عن خط التنظيم وإنما كان هدفاً لإعادة بناء مما يدخل في نطاق الأعمال المحظورة طبقاً لنص المادتين الأولى والثالثة عشرة من قانون تنظيم المباني ، فإن الحكم إذ قضى باعتباره هذه الأعمال من أعمال التزيم المباح للتقييم بها يكون مغلطاً في تطبيق القانون على واقعة الدعوى مما يعين معه نقصه نقصاً جزئياً وتصحيحه بالنسبة لتقوية المبنى .

( طعن رقم ١٨١٦ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٤ / ٦ / ١٩٦٠ ص ١١ من ٥٧٤ )

٥١ - استفادة المقيم بمخالفة أحكام في ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ التي حل محل في ٩٣

لسنة ١٩٤٨ من التوسعة القانونية المقررة في ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ للمحل في ٣٢

لسنة ١٩٥٨ عند توافر شروطها .

صدر للقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٥٨ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٢٥٩

لسنة ١٩٥٦ - في شأن الأبنية والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام القانونين رقم ٥١

لسنة ١٩٤٠ ورقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ - بشأن تنظيم المباني والذي حل محله القانون رقم

٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، ورقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقسيم الأراضي المدة لبناء في الإقليم

الصحري المعمول به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ، والذي يقضى بعدم جواز

الحكم بإزالة أو تصحيح أو هدم الأعمال بالسبب للأبنية والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام القوانين سالفة البيان خلال الفترة من تاريخ العمل بكل من تلك القوانين حتى ٢٠ يونيو سنة ١٩٥٦، مما يعين معه أعمال هذا الحكم في حق المتهم نظراً إلى وقوع الجريمة التي نسب إليها ارتكابها في خلال الفترة المحددة به وذلك باعتباره القانون الأسبق عملاً بالفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات.

(طن رقم ٤٥٦ لسنة ٢٩ ق جلسة ١/١٢/١٩٦٠ من ١٠ من ١٩٦٤)

٥٢ - مخالفة البناء للقانون - إقامة البناء بدون ترخيص - واقعة واحدة - أثر ذلك.

لما كان من المقرر أن واقعة مخالفة البناء لأحكام القانون لا تعتبر واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص، وكان من واجب المحكمة أن نحصر الواقعة المطروحة أمامها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلغاء عقوبة هدم الأعمال المخالفة - وهي العقوبة المقررة لجريمة إقامة البناء على خلاف القانون التي تضمنتها وصف اللزوم المطروحة عليها بمقولة أن المتهمة (المطعون منها) لم تنشئ التقسيم الذي أقيم عليه البناء، ويكون مضطراً في تطبيق القانون متعمداً نقضه. ولما كانت المحكمة لم تتعرض لما إذا كان للبناء قد تم وفق الأوضاع المقررة في القانون من عدمه فإنه يعين مع نقض الحكم الإحالة.

(طن رقم ٢٢٠٩ لسنة ٣٢ ق جلسة ١١/٢/١٩٦٣ من ١٤ من ١٩٦٤)

٥٣ - إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص - وجوب القضاء بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة - المواد ١١، ١٣، ١٦، ٢١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢.

الواضح من نصوص المواد ١١، ١٣، ١٦، ٢١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان الرقيم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ الصادر تنفيذاً للقانون المذكور أن إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة في المادة ١٦ من القانون سالف الذكر وهي تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة.

(طن رقم ١٠٩٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ٨/١١/١٩٦٥ من ١٦ من ١٩٦٦)

٥٤ - الطريق الخاص : هو كل قضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام إذا لم يكن المبنى أو المباني على طريق عام - عدم استظهار الحكم كون القضاء اغيط بالمبنى مملوكاً للمتهم ويتصل بالطريق العام مما يصدق عليه وصف الطريق الخاص - قصور.

الطريق الخاص كما عرفه المشرع في المادة الرابعة من قرار وزير الإسكان القديم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ الصادر تنفيذاً للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ هو كل قضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام إذا لم يكن المبنى أو المباني على طريق عام . فإذا كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر ما إذا كان القضاء المحيط بالمبنى مملوكاً للمتهم ويتصل بالطريق العام مما يصدق عليه وصف الطريق الخاص كما هو معرف به في المادة الرابعة من القرار سالف الذكر الأمر الذي يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما سار إثباتها بالحكم بالنظر لما تنعاه الطاعنة من خطئه في توقيع عقوبة التصحيح . فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور في البيان يعيبه بما يستوجب نقضه .

( ملن رقم ١٠٦٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ٨ / ١١ / ١٩٦٥ ص ١٦ ص ٨١٦ )

٥٥ - الحكم بالإدانة في جريمة إنشاء تقسيم مخالف لأحكام القانون أو إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها - شرط صحته ؟

جرى قضاء محكمة النقض على أنه يلزم لصحة الحكم بالإدانة في جريمة إنشاء تقسيم بالمخالفة لأحكام القانون أو إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها أن يعنى الحكم باستظهار العناصر التي أورثتها المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء وأن يثبت توافرها . وإما كان الحكم المطعون فيه قد اقتصر في بيان واقعة الدعوى على ترديد ما ورد بمحضر ضبط الواقعة من أن المتهم ( المطعون ضده ) إقام مباني على أرض تقسيم لا تظل على طريق قائم وقبل صدور مرسوم بتقسيمها والحصول على رخصة من الجهة المختصة ، ثم انتهى من ذلك إلى إلغاء عقوبة الهدم المقضى بها من محكمة أول درجة وتأييد الحكم الابتدائي بالنسبة إلى عقوبتي القرابة وضيء الرسوم المستحقة على الدخيس المحكوم بهما ضد المتهم وذلك تأسيساً على أنه لم ينسب إلى المتهم أنه أدخل بالقرار من الإلزامات التي تفرضها المادتان ١٢ ، ١٣ من القانون المتكور ، دون أن يستظهر بدامة

ما إذا كان هناك تقسيم بالمعنى الذى عناه القانون المشار إليه وصلة المطعون ضده به، مما يعيب الحكم بالقصور ويعجز هذه المحكمة عن مراقبة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار إثباتها به والتقرير برأى فى شأن ما أثارته النيابة العامة فى ملحقها من دعوى الخطأ فى تطبيق القانون.

(ملعن رقم ١٧٨٢ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٧/ ١/ ١٩٦٦ م ١٧ من ٦٠)

٥٦ - المباني المخالفة للقانون - إزالتها - حاله.

مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٦٦ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قوانين تنظيم المباني وتقسيم الأراضى المعدة للبناء وتنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم أنه لا يجوز إصدار قرارات أو أحكام بإزالة أو بهدم أو بتصحيح الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام القوانين أرقام ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ و ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني و ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء والقوانين المعدلة لها وذلك من تاريخ نفاذها حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور. ولم يستثن من حكم الفقرة السابقة سوى حالات ثلاث نصت عليها الفقرة الثانية من المادة سالفه البيان وهى المباني والمنشآت المقامة على أرض مملوكة للدولة والمؤسسات العامة والشركات القائمة لها، والمباني والمنشآت التى أقيمت بارزة عن خطوط التنظيم المعمدة، والمباني والمنشآت التى تقتضى منسوبات التخطيط والتنظيم العمرانى إزالتها.

(ملعن رقم ١٤٠ لسنة ٣٧ ق جلسة ٢٧/ ٣/ ١٩٦٧ م ١٨ من ٤٣٩)

٥٧ - جريمة إقامة بناء على غير جانب طريق عام أو خاص معاقب عليها بالفرامة مع تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة.

يبين من نصوص المواد ١٦، ١٦، ٢١ من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ أن إقامة للبناء على غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة فى المادة ١٦ من القانون سالف الذكر وهى تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الفرامة.

(ملعن رقم ٥٠٥ لسنة ٤١ ق جلسة ٦/ ١٢/ ١٩٧١ م ٢٢ من ٢٧٦)



## الفصل الثالث

### جريمة البناء على أرض غير مقسمة

٥٨ - إقامة بناء على أرض غير مقسمة يستوجب القضاء بالهدم.

إذا كانت للهمة المسندة إلى المتهم أنه أقام بناء على أرض يجوز لبناء فيها بغير تقسيم بالمخالفة لأحكام المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فإن هنا مما يستوجب القضاء بالهدم.

( طعن رقم ١١٩٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٥٦ ص ٧ من ٢٦٩ )

٥٩ - إقامة بناء قبل مرسوم التقسيم وقبل الحصول على الترخيص - الحكم بالإزالة صحيح - ق ٥٢ لسنة ١٩٤٠.

مضى كان الحكم قد أثبت على المتهم أنه أجرى بناء غرفتين قبل صدور مرسوم التقسيم وقبل حصوله على الترخيص الذي يفيد قيامه بالأعمال والإلتزامات التي أوجبها القانون - فإنه إذ قضي بإزالة الأعمال المخالفة يكون قد طبق القانون تطبيقاً سليماً.

( طعن رقم ٣٢٦ لسنة ٢٦ ق جلسة ١ / ٥ / ١٩٥٦ ص ٧ من ٧٠٥ )

٦٠ - شرط صحة الحكم بالإدانة في تهمة بناء على أرض معلقة للتقسيم - ق ٥٢ لسنة ١٩٤٠.

دل الشارع بما نص عليه في المواد ٢، ١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإدانة في تهمة بناء على أرض معدة للتقسيم أن يدبت للحكم في حق المتهم أحد أمرين أولهما أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون وثانيهما عدم القيام بالأعمال والإلتزامات المنصوص عليها فيه.

( طعن رقم ١١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٦ / ٥ / ١٩٥٨ ص ٩ من ٤٧٨ )

٦١ - نفاذ القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ لصدوره ونشره في الجريدة الرسمية - أعمال ما لا يتوقف من نصومه على شرط بغض النظر عن علم صدور لائحته التنفيذية.

أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتقسيم الأراضي قد صدر ونشر بالجريدة الرسمية وفقاً للأوضاع الدستورية فأصبح بذلك نافذاً ونصومه ممكن أعمالها بغض النظر عن اللائحة أو القرارات الوزارية التي خولت المادة ٢٥ وزياد الأشغال والداخلية والصحة الصومية والعدل إصدارها، ولا يصح تعطيل أى نص ما دام أن أعمالها لا يتوقف على شرط.

( طعن رقم ١١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٥٨/٥/٦ من ٩ ص ٤٧٨ )

٦٢ - صدور رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ بعد الحكم في تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم - سلطة المحكمة في القضاء بنقض الحكم فيما قضى به من تأييد الإزالة - م ٢٥/٤ أ ج.

مضى كانت الجريمة المنسوبة إلى المتهم ، إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ، قد وقعت في ٢٢ يولييه سنة ١٩٥١ ، فإن خطأ الحكم فيما قضى به من عقوبة الإزالة يصبح غير ذي موضوع بصدور القانون رقم ٢٥٩ سنة ١٩٥٦ ، ومن ثم فإن المحكمة - إذ تجتري ببيان وجه العيب في الحكم المطعون فيه - لا يسعها إزاء صدور القانون المذكور إلا أن تقضى عملاً بنص المادة ٢/٢٥ من قانون الإجراءات الجنائية بنقض الحكم نقضاً جزئياً فيما قضى به من تأييد الحكم بالإزالة.

( طعن رقم ١١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٥٨/٥/٦ من ٩ ص ٤٧٨ )

٦٣ - جواز إقامة بناء على الأراضي المقسمة قبل صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ دون اشتراط صدور مرسوم بالموافقة على التقسيم.

لاحظ المشرع أنه طبقاً للأثر المباشر للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ تصبح التقسيمات السابقة على صدوره بمثابة عن أحكامه فنص في المادة ١/٢٤ منه على جواز تطبيق بعض أحكامه على التقسيمات السابقة على أن يكون ذلك بمرسوم، ولم يصدر المرسوم المشار إليه في هذه المادة بتطبيق بعض أحكامه على التقسيمات التي لم تباع قطع أراضيها أو تبين كلها قبل العمل به، ومفاد ذلك أن جميع التقسيمات السابقة على القانونين سالف الذكر يجرى البناء عليها دون اشتراط صدور مرسوم بالموافقة على التقسيم.

( طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٥٨/٦/١٧ من ٩ ص ٦٨٤ )

٦٤ - لم يتأخر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بصور القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ الذي قصد حماية المباني التي أقيمت فعلاً بالمخالفة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وغيره من قوانين البناء لقصر تنفيذ الأحكام الجناحية النهائية عن هذه الجرائم خلال الفترة الواردة به على الغرامات والمصاريف والرسوم المقررة بها - علم تطبيق القانون ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ إذا لم يكن هناك ثمة تنفيذ للأعمال المطلوبة من جانب المقسم بإقامة أية مبان.

أن القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ في شأن الأبنية والأعمال التي شئت بالمخالفة لأحكام القوانين رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ ورقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني ورقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء وإنما وضع - كما يدل على ذلك عنوانه والمذكورة الإيضاحية ومفاد نصومه - لمعالجة المباني والأعمال التي شئت فعلاً بالمخالفة لأحكام هذه القوانين ومؤدى هذا أن الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وغيرها من القوانين المشار إليها ما زالت قائمة ولم تتأخر بصور القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ بل هو يؤكد وجودها فلم يكن الفرض من هذه النصوص الاستثنائية الواردة فيه إلا حماية المباني التي أقيمت فعلاً بالمخالفة لأحكام هذه القوانين من طريق قصر تنفيذ الأحكام النهائية الصادرة من المحاكم الجنائية عن هذه الجرائم خلال الفترة المشار إليها على الغرامات والمصاريف والرسوم المقررة بها - وهي بحسب الترتيب الطبيعي للأمر تأتي في الخطوة التالية لإتمام تنفيذ الأعمال بالمخالفة لهذه القوانين، فإذا لم يكن هناك ثمة تنفيذ إطلاقاً من جانب المقسم ولم تحدد على الطبيعة الشوارع والميادين بإقامة مبان عليها، فلا يكون محل لتطبيق القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ ويكون للمحكمة أن تعامل المقسم بالعادة ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠.

(الطن رقم ١٢١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٢٤ / ١١ / ١٩٥٨ من ٩ من ٩٧٨)

٦٥ - تعليق الالتزام بتوصيل النور وغيره من المرافق في الأراضي المخصصة إلى المرافق العامة على صدور قرار من وزير الأشغال العمومية قاصر على التقسيمات الخاصة بالجهات التي لا توجد بها مرافق عامة دون التقسيمات التي تجرى في الجهات التي تتوفر بها تلك المرافق.

أن المادة ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضي المعدة للبناء إذ

نصت على أن : السلطة المختصة أن تلزم المقسم أن يزود الأرض المقسمة بمياه الشرب والإتارة وتصريف المياه والمواد القذرة ويصدر بهذا الإلزام قرار من وزارة الأشغال العمومية ، وإذ كان التقسيم واقعاً في جهة تتوفر فيها تلك المرافق فيكون تزويدها بطريق توصيلها بالمرافق العامة ، ، قد أفادت أن الشارع صالح حالتي مختلفتين شلماً - الأولى - وهي تلك الخاصة بالجهات التي لا توجد بها مرافق عامة فجعل إنشاءها والإلزام بها في الأرض المقسمة مرهوناً بصدر قرار من وزارة الأشغال ، والثانية وهي تلك التقسيمات التي تجرى في الجهات التي تتوفر فيها تلك المرافق ولا يستلزم الأمر فيها أكثر من إيصالها للمجارى العامة ، فتزويدها بمياه الشرب وغيرها واجب قانوناً يقع على عاتق المقسم بمجرد إجراء هذه التقسيمات دون حاجة إلى صدور أمر من وزارة الأشغال ، هذا ما يفيد النص وما يظهر من روح التشريع والمناقشات التي جرت في لجنة الأشغال بمجالس النواب ، وهو المعنى الذي كان مائلاً في ذهن الشارع عند اقتراح اللجنة المذكورة تعديل نص الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في المشروع المقدم من الحكومة .

(الطن رقم ١٢١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٢٤ / ١١ / ١٩٥٨ ص ٩ من ٩٧٨ )

٦٦ - شرطاً تطبيق عقوبة الإزالة كون المتهم هو منشى التقسيم بدون موافقة سابقة وطبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون ، أو عدم قيام المقسم أو المشتري أو المستأجر أو المنتفع بالحكم بالإلتزامات التي فرضها القانون في م ١٢ و ١٣ منه .

يشترط لصحة الحكم بالإزالة طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين : الأول أن تكون هي التي أنشأت للتقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون ، والثاني عدم قيامها بالأعمال والإلتزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢ ، ١٣ منه ، وهي المتعلقة بالإلتزامات والأعمال التي يلزم بها المقسم والمشتري والمستأجر والمنتفع بالحكم - فإذا كان الحكم المطعون فيه لم ينسب شيئاً من ذلك إلى المتهم بل بنى حكمه بالإزالة على مجرد أنها أقامت للبناء على أرض تقسيم قبل تقسيمها ، فإنه يكون

قد أخطأ إذ قضى بهذه العقوبة بخير موجب من القانون، مما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً فيما قضى به من عقوبة الإزالة.

(الطن رقم ١٧٠٢ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٥٩/٦/١ ص ١٠ ص ٦٢٤)

(الطن رقم ٢٢٩١ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٥٩/٥/١٢)

٦٧ - البناء على أرض تقسيم قبل صدور مرسوم بالموافقة عليه - سكوت السلطة المختصة على الرد على طلب التقسيم يحجر بمثابة قبول للطلب - شرط ذلك.

تفسير المادة الثامنة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ على أن مجرد تقديم طلب التقسيم للسلطة المختصة وانقضاء أكثر من ستة أشهر على تقديمه دون رد على الطالب كاف وحده لإعتبار الطلب مقبولاً، هو تفسير بعيد عن مراد الشارع، ذلك بأن هذه المادة قد نصت صراحة على وجوب أن يقدم طلب للتقسيم وفقاً لأحكام المادة السابعة - وهي توجب لإعتبار الطلب حقيقاً بهذا الوصف أن يكون قد استوفى الشروط والأوضاع المقررة في اللائحة التنفيذية، وأن يرفق به المستندات التي بينها تلك المادة، وذلك حتى يمكن القول بأن سكوت السلطة المختصة عن الرد على طلب التقسيم بعد انقضاء ستة أشهر على تقديمه يعتبر بمثابة قبول لهذا الطلب.

(الطن رقم ١١٥١ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٥٩/١٢/٨ ص ١٠ ص ٩٩٩)

٦٨ - وجوب إتيان طالب التقسيم في الحصول على إذن بإنشاء التقسيم أو تعديله الإجراءات التي رسمها القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقديم الطلب والمستندات المرفقة به.

المستفاد من مجموع نصوص المواد ٥، ٧، ٨، ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ - بشأن تقسم الأراضي المعدة للبناء، ومن المذكرة الإيضاحية للقانون أنه يجب على طالب التقسيم لكي يحصل على الإذن الخاص بإنشاء التقسيم، أو تعديله، أو لكي يعتبر طلبه مقبولاً بعد انقضاء الأجل الذي حدده القانون أن يقدم مشروعه للسلطة المختصة متضمناً بياناً للتقسيم. وبرنامجاً يحدد كيفية تنفيذ المرافق وتقدير تكاليف العمل، وكذلك قائمة الشروط التي يرى المقدم فرضها على المشترين، وأن يرفق بطلبه المستندات التي بينها المادة السابعة من القانون، وذلك حتى يتسنى للسلطة القائمة على التنظيم أن تجري ما تراه من تصحيح أو تعديل في الرسوم أو في قائمة

الشروط المقدمة إليها لكي تطابق بينها وبين أحكام القانون واللائحة التنفيذية، فتحقق بذلك ما يهدف إليه المشرع من كفالة الصحة العامة والنظام.

(الطنن رقم ١١٥١ لسنة ٢٩ ق جلسة ٨/ ١٢/ ١٩٥٩ م ١٠ م ١٩٩)

(الطنن لرقم ١١٣٧، ١١٦٢، ١٦٣ لسنة ٢٩ ق جلسة ٨/ ١٢/ ١٩٥٩)

٦٩ - تعديل المحكمة الاستئنافية الموصف - شرط جوازها.

تعديل المحكمة الاستئنافية الموصف - من جريمة إقامة بناء دون ترخيص إلى جريمة إقامة بناء على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها - ليس فيه إضافة لواقعة جديدة كما أن ليس فيه تغريب لإحدى درجات التقاضي.

(الطنن رقم ٢٤٣٣ لسنة ٣٠ ق جلسة ٦/ ٣/ ١٩٦١ م ١٢ م ٣١٥)

٧٠ - جريمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم - العقاب عليها.

نصت الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء على أنه يحظر إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضي المقسمة قبل صدور المرسوم المشار إليه في الفقرة الأولى. ونصت المادة العشرين على عقاب من يخالف أحكام هذا القانون بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش، وأوجبت في فقرتها الثانية الحكم بإصلاح الأعمال موضوع المخالفة أو هدمها في حالة مخالفة أحكام المواد ٢، ٣، ٤، ٦، ١٢، ١٣ وقد استقر قضاء محكمة النقض على أنه يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم طبقاً لأحكام هذا القانون أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين: الأول - أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها. و (الثاني) عدم قيامه بالأعمال والإلزامات التي يلتزم بها القسم والمشتري والمستأجر والمتفع بالحكر، ومن ثم فإن الحكم للطنن فيه إذ قضى ببراءة المملوكون عندما مع ثبوت إقامتها بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم طبقاً لأحكام القانون قولاً منه بأنه لم يثبت في حقها أنها هي التي أنشأت التقسيم أو أنها لم تقم بالأعمال والإلزامات التي فرضها القانون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يتعين معه نقضه وتصحيحه وتأييد الحكم الاستئنافي للمعارض فيه فيما قضى به من عقوبة الغرامة ولغاؤه بالنسبة إلى الإزالة.

(الطنن رقم ١٦٢٨ لسنة ٢٤ ق جلسة ٢٠/ ١١/ ١٩٦٤ م ١٥ م ٧٧٠)

٧١ - تقسيم الأراضي المعلقة للبناء - قانون - مجال تطبيقه .

مجال تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ - بشأن تقسيم الأراضي المعلقة للبناء بحسب ما يشير إليه عنوانه وذات نصوصه قاصر - بالنسبة للمباني - على المباني التي تقام على الأرض - أي حين إقامة الطابق الأول الأرضي - فلا انطبق له على واقعة الدعوى طالما أن مدار المحاكمة فيها قاصر على مبان بعيدة عن الطابق الأرضي وفي دور قال له .

(الطن رقم ١١٨٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٥ / ١٢ / ١٩٦٤ م ١٥ من ٨٢٥)

٧٢ - ما يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة البناء على أرض معلقة للتقسيم .

جرى قضاء محكمة النقض على أن الشارع دل بما نص عليه في المواد ٢، ١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٢ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة البناء على أرض معلقة للتقسيم أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين : أولهما - أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليه في القانون . وثانيهما - عدم القيام بالأعمال والإلزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٣ منه وهي المتعلقة بالإلزامات والأعمال التي يلزم بها المقيم والمشتري والمساكن والمستفيد بالحكر - وفاد ما تقدم أن يعود المشتري عن القيام بالإلزامات التي فرضتها المادتان ١٢، ١٣ من القانون سالف الذكر يجعل البناء معتقاً عليه بحيث إذ إقامة حق الحكم بإزالته . ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه حين ذهب إلى ما يخالف هذا النظر بما قرره من أن المطعون منده - لكونه مجرد مشتر - لا يلزم بما فرضته المادتان السابقتان فلا يقضى منده بالإزالة ، يكون قد أخطأ في تطبيق القانون خطأ يعيبه ويستوجب نقضه .

(الطن رقم ١٨٨٠ لسنة ٣٤ ق جلسة ١١ / ١ / ١٩٦٥ م ١٦ من ٥٤)

٧٣ - ما يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة إقامة بناء على أرض معلقة للتقسيم ولم تقسم .

يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة إقامة بناء على أرض معلقة للتقسيم ولم تقسم طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين : ( الأول ) أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم دون أن يحصل على

موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها في  
المراد ٢، ٤، ٦ من القانون المشار إليه. (والثاني) عدم قبلمه بالأعمال  
والإلتزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٣ من ذلك القانون وهي تتعلق  
بالنسبة إلى أولى المادتين بالأعمال والإلتزامات التي تقع على عاتق المقسم وحده،  
ومفاد نصها أن الشارع عالج حالتين تماماً - الأولى - وهي تلك الخاصة بالجهات التي  
لا توجد بها مرافق عامة فجعل إنشاءها والإلتزام بها في الأرض المقسمة مبرهنات  
بمصدر قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية - والثانية - وهي تلك للتقسيمات التي  
تجرى في الجهات التي تتوفر فيها تلك المرافق ولا يستلزم الأمر فيها أكثر من إيصالها  
للمجاري العامة، فتزويدها بمياه الشرب وغيرها ولجب قانوناً يقع على عاتق المقسم  
بمجرد إجراء هذه التقسيمات دون حاجة إلى صدور أمر من وزارة الشؤون البلدية  
والقروية. في حين أنها تنطبق بالنسبة إلى المادة الثالثة عشرة بالإلتزام المفروض  
على كل من المقسم والمشتري والمستأجر والمنفعة بالحكر بتقديم الشهادة المدونة للتقييم  
بأعمال الهيئة الخاصة بالتقسيم أو الشطر منه الذي تقع به قطعة الأرض موضوع  
التصرف أو تقديم الإيصال المثبت لأداء المبالغ التي تخص تلك القطعة فيه قيمة تلك  
الأعمال. ولما كان يبين من الرجوع إلى المفردات أن البناء في ذاته لم يخالف فيه  
الإرتفاعات والأبعاد أو غير ذلك من المقاسات التي فرضها القانون رقم ٤٥ لسنة  
١٩٦٢، كما يبين منها ومن الحكم المضمن فيه أن المضمنين ضده ليس هو المنشأ  
للتقسيم وأن البناء يقع في منطقة لم تزود بعد بالمرافق العامة وأنه لم يرد بمحضر  
منبط الواقعة أو بقول مهتدس التنظيم بمحكمة أول درجة ما يفيد الإلتزام بتزويد  
قطعة الأرض المقام عليها بمياه الشرب والإنارة وتصريف المياه والمواد القذرة، فإنه  
لا موجب للحكم بمقوية الإزالة ويكون الحكم المضمن فيه قد جانب الصواب حين  
أنزل هذه العقوبة على المضمنين ضده، مما يتعين معه نقض الحكم نقضاً جزئياً فيما  
قضى به م عقوبة الإزالة وتصحيحه بالنفاذ هذه العقوبة.

(الحكم رقم ٧٩ لسنة ٢٥ ق جلسة ٢٧ / ٦ / ١٩٦٥ ص ١٦ ص ٥٤٥)

٧٤ - مجال تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي المملوكة للبناء:  
المباني التي تقام على الأرض - لا شأن له بالطوائف الخلية.

إن مجال تطبيق القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي المملوكة للبناء



مقصود بالنسبة إلى المباني - على المباني التي تقام على الأرض - ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضي المتصل بالأرض ولا شأن له بالطوابق التالية.

( الملحق رقم ١٣٤٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٢ / ١٢ / ١٩٦٦ ص ١٧ من ١٢٣٧ )

#### ٧٥ - البناء على أرض غير مقسمة - جريمة - ما يشترط فيها

إقامة بناء على أرض غير مقسمة طبقاً للقانون تعد جريمة قائمة بذاتها ورد النص عليها في المادة العاشرة من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٤٠ وقررت لها المادة العشرين منه عقوبة الغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش، وهي لا تتطلب قيامها أن يكون من أقام البناء هو منشئ التقسيم أو أن يفعل أحد الأعمال والإجراءات التي فرضها القانون على المقسم والمشتري والمستأجر والمتنفع بالحكر، لأن اشتراط ذلك مقصور على صحة الحكم بالإزالة إلى جانب العقوبة المقررة أصلاً للجريمة على ما جرى به فضاء هذه المحكمة قبل العمل بالقانون، ثم ٢٩ لسنة ١٩٦٦ هي شأن الأيدي والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام قوانين تنظيم المباني وتقسيم الأراضي المعدة للبناء وتنظيم، توجيه أعمال البناء والهدم ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ فسخ براءه المطعون صدها على الرغم مما انتهى إليه من ثبوت إقامتها بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم طبقاً لأحكام القانون هو لا معه بأنه لم يثبت في حقها أنها هي التي انشأت التقسيم أو أنها لم تقم بالأعمال والإجراءات التي فرضها القانون، يكون قد أحاط في تطبيق القانون

( الملحق رقم ٥٣٣ لسنة ٣٧ ق جلسته ١ / ١٢ / ١٩٦٦ ص ١٨ من ٥١٧ )

#### ٧٦ - إقامة بناء بغير ترخيص - إقامته على أرض غير مقسمة - مخالفتان مجتمعتهما واقعة مادية واحدة - أثر ذلك

من واجب محكمة الموضوع أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كبريها وأوصافها كما تنبئها من الأوراق ومن التحقيق الذي تجريه بالجلسة وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً، وكل ما تلتزم به في هذا النطاق هو ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التي وردت بأمر الإحالة أو طلف التكليف بالعضور. ولما كانت إقامة البناء بغير ترخيص وإقامته على أرض غير مقسمة طبقاً للقانون تجمعهما واقعة مادية واحدة هي فعل البناء، فإنه كان من المتعين على المحكمة أن تصدى لجريمة إقامة

البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها - التي تتحملها الرقعة الجنائية المرفوعة عنها للدعوى كما وردت بأمر الإحالة، ولا يغير من ذلك أن يكون للوصف الذي أعطته الدعاية العامة للورق لم يتضمن تهمة إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها.  
(الطن رقم ٥٣٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٠/٤/١٩٦٧ ص ١٨ من ٥١٢)

٧٧ - البناء على أرض غير مقسمة - جريمة - عقوبة - على من يجب توقيعها.  
لم تجز المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم المبني - إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضي المسممة قبل الموافقة على التقسيم - ونصت المادة العشرين على معاقبة من يخالف أحكامه - ومنها حكم المادة العاشرة - بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش. وهذه العقوبة يجب توقيعها على من يقيم البناء سواء كان هو منشئ التقسيم أو غيره، أما اشتراط أن يكون المخالف هو منشئ التقسيم فلا يسار إليه إلا عند توقيع عقوبة الإزالة، إلا أن يكون البناء نفسه قد خولفت فيه الإشرطات التي يطلبها قانون التقسيم في المادتين ١٢، ١٣ منه فيتعين الحكم بالإزالة في جميع الأحوال.

(الطن رقم ٥٥٦ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٥/٥/١٩٦٧ ص ١٨ من ٦٤٥)

٧٨ - مناط الحظر الذي افترضه الشارع بعدم البناء على أرض غير مقسمة طبقاً  
للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم المباني، وكذلك الإلتزام بالحصول على ترخيص بالبناء رهن بإقامته إلا بملكه بحسب صريح نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني. ولما كان الثابت أن الحكم المملكون فيه قضى ببرائة المطعون ضده من تهمة إنشاء تقسيم وإقامة بناء بدون ترخيص تأسيساً على أنه ليس مالكاً للأرض أو البناء دون أن ينفي فعل البناء عنه، فإن الحكم يكون معيباً واجب للنقض.

(الطن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٥/٥/١٩٦٧ ص ١٨ من ٦٤٨)

٧٩ - الحظر على إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأرض المقسمة قبل صدور المرسوم بالتقسيم.

إن إقامة بناء على طريق قائمة لا يؤثر في تهمة إقامة بناء على أرض مقسمة

قبل صدور الموافقة على قرار التقسيم. ذلك أن الفقرة للثانية من المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي المصدرة للبناء قد نصت على أنه يحظر إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضي المصدرة قبل صدور المرسوم، المشار إليه في الفقرة الأولى، ونصت المادة العشرين منه على عقاب من يخالف أحكام هذا القانون بالغرامة المنصوص عليها فيها.

(الطعن رقم ١٥١١ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٢/٢/٦ من ٢٣ من ١٧١)

٨٠ - جريمة إقامة مبان على أرض مقسمة قبل الموافقة على التقسيم - المادة ١٠ من القانون ٥٢ سنة ١٩٤٠ المعاقبة على ذلك بغرامة من مائة إلى ألف قرش طبقاً للمادة ٢٠ من القانون - الفقرة الثانية منها تنص على إصلاح الأعمال موضوع المخالفة أو هدمها في حالة مخالفة المواد ٢، ٣، ٤، ٦، ١٢، ١٣ بغير أن تنص على إزالة التقسيم ذاته - قضاء الحكم بتفريم المطعون ضده مائة قرش عن تهمتي إنشاء تقسيم قبل موافقة التنظيم وبيع أرض مقسمة قبل صدور مرسوم الموافقة على التقسيم طبقاً للمادة ٣٢ عقوبات وإزالة البناء المقام بالمخالفة لأحكام قانوني التقسيم والمباني - صحيح في القانون - النعي على الحكم إغفالاً للقضاء بإزالة التقسيم في غير محله.

لم تجز المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم المباني إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضي المقسمة قبل الموافقة على التقسيم كما نصت المادة ٢٠ من ذلك القانون على معاقبة من يخالف أحكامه ومنها حكم المادة العاشرة بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش وأوجب في فقرتها الثانية الحكم بإصلاح الأعمال موضوع المخالفة أو هدمها في حالة مخالفة أحكام المواد ٢، ٣، ٤، ٦، ١٢، ١٣ وذلك بغير أن تنص على إزالة التقسيم ذاته، ولما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بتفريم المطعون ضده مائة قرش عن التهمتين المثلثتين (إنشاء تقسيم قبل الحصول على موافقة سابقة من السلطة القائمة على أعمال التنظيم وبيع أرض مقسمة قبل صدور مرسوم الموافقة على التقسيم) بالتطبيق لحكم المادة ٣٢ من قانون العقوبات كما قضى بإزالة البناء الذي أقامته المتهمتان بالمخالفة لأحكام قانوني التقسيم والمباني (٥٣ لسنة ١٩٤٠، ٤٥ لسنة ١٩٦٢) فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون في النتيجة التي خلص إليها ويكون ما تتعده النيابة الطاعة من أنه أغفل

**القضاء بإزالة التقسيم في غير محله مما يتعين معه رفض الطعن موضوعاً.**  
(الطعن رقم ١١٦٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ١١/٥/١٩٧٢ ص ٢٣ من ١١٤٧)

#### ٨١ - تقسيم - بناء - مخالفات - إزالة.

جرى قضاء هذه المحكمة على أن الشارع قد دل بما نص عليه في المواد ٢، ١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٢ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة البناء على أرض معدة للتقسيم أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين ( أولهما ) أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة، وطبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون ( وثانيهما ) عدم القيام بالأعمال والإلزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٣ منه وهي المنطقة بالإلزامات والأعمال التي يلزم بها المقسم، والمشتري، والمستأجر، والمتنفع بالحكر. وكان مفاد ما تقدم أن يعود المشتري عن القيام بالإلزامات التي فرضتها المادتان ١٢، ١٣ من القانون سالف الذكر يجعل البناء معتماً عليه بحيث إذا أقامه حق الحكم بإزالته، فإن الحكم المطعون فيه وقد التفتت عن هذا النظر يكون قد أخطأ تطبيق القانون خطأ يعيبه ويستوجب نقضه. لما كان ذلك، وكان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن أن تقول كلمتها في شأن ما نسب إلى المطعون ضده من عدم القيام بالأعمال التي فرضها عليه القانون، فإنه يتعين أن يكون مع النقص الإحالة.  
(الطعن رقم ١٠٦٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩/١٠/١٩٧٥ ص ٢٦ من ٥٩٣)

#### بناء وهدم

٨٢ - دفع الطاعن تهمة هدم البناء بدون ترخيص. بأنه اقتصر على ترميمه دون هدمه.  
دفاع جوهرى. وجوب تحقيقه أو الرد عليه.

مضى كان يبين من مرافعة للدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الاستئنافية أن دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام بترميمه فحسب، وطلب نذب خبير لمعاينته، كان يبين مما أدلى به مهندس التنظيم زمام محكمة أو درجة أن لدى الطاعن ترخيصاً بترميم المنزل. وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتضت في حكمها على مجرد القول بذبوت التهمة ( هدم منزل داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون تصريح ) مما أثبتته مهندس التنظيم دون أن تعرض لهذا الدفاع سواء

بتحقيقه أو إبداء الرأي فيه، وكان هذا الدفاع جوهرياً ومن شأنه - لو صح إن يؤثر في مركز الطاعن من الإتهام، فإن حكمها يكون معيباً بالإخلال بحق الدفاع والقصور في البيان.

( الطعن رقم ٣١ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٧٥ م ٢٦ ص ١٧٢ مج فئ )

٨٣ - القضاء بهدم الأعمال المخالفة في جريمة إقامة بناء بدون ترخيص. عطاء في القانون. ما لم يكن البناء مخالفاً لأحكام القانون.

نص القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني في المادة ١٦ منه أن كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً ويجب الحكم فيها فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر في شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها في المادة ١٤ - كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص في الأحوال التي يكون موضوع المخالفة هو القيام بدون ترخيص . . . . ، بامور أنه أن القانون قد فرض عقوبة الغرامة وسداد ضعف الرسوم المستحقة عن إقامة البناء بدون ترخيص، أما عقوبة التصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فقد رصدها الواقعة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعقوبة هدم الأعمال المخالفة في جريمة إقامة البناء بدون ترخيص التي دان المطعون ضده بها يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء ما قضى به من عقوبة هدم الأعمال المخالفة .

( الطعن رقم ٦٩٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٨ / ٥ / ١٩٧٥ م ٢٦ ص ٤٢٨ مج فئ )

٨٤ - القضاء بالإزالة في تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم مناطه أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم بدون موافقة السلطة المختصة. أو ألا يكون قد قام بالأعمال والالتزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعلن.

— اخطأ الذي يحجب المحكمة عن قول كلمتها في الموضوع. وجوب أن يكون مع التقضي الإحالة.

جـرى قضاء هذه المحكمة على أن الشارع قد دل بما نص عليه في المواد ٢،

١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ للمعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٢ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة البناء على أرض معدة للتقسيم أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين ( أولهما ) أن يكون هو الذى أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة، وطبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون ( وثانيهما ) عدم القيام بالأعمال والإلزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٣ منه وهي المتعلقة بالإلزامات والأعمال التي يلزم بها المقسم، والمشتري، والمستأجر، والمنفعة بالحكر. وكان مفاد ما تقدم أن فعود المشتري عن القيام بالإلزامات التي فرضتها المادتان ١٢، ١٣ من القانون سالف الذكر يجعل للبناء ممتنعاً عليه بحيث إذا أقامه حق الحكم بإزالته، فإن الحكم المطعون فيه وقد التفتت عن هذا النظر يكون قد أخطأ تطبيق القانون خطأ يعيبه ويستوجب نقضه. لما كان ذلك. وكان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن أن تقول كلمتها في شأن ما نسب إلى المطعون ضده من عدم القيام بالأعمال التي فرضها عليه القانون، فأنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة. ( الطعن رقم ١٠٦٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٥ / ١٠ / ١٩ من ٢٦ من ١٩٢٣ مج فـ١ )

٨٥ - جريمتا إقامة بناء بغير ترخيص وإقامته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها. قوامهما. فعل مادي واحد. جبرة المتهم من الأخيرة لا يعفى المحكمة من التعرض للأولى. ولو لم ترد بوصف الإتهام. أساس ذلك ؟

جريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة. اقتصارها على المباني التي تقام على سطح الأرض فحسب؟

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنقيد بالوصف القانوني الذي تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل من وجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كبروفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهي تفصل في الدعوى لا تنقيد بالواقعة في نطاقها المرسوم في وصف التهمة المحال عليها بل أنها مطالبة بالنظر إلى الواقعة للجنائية كما رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبيتها من الأوراق.

إن جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن

عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين ولعد وهو إقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون. ولما كانت واقعة إقامة بناء الدور الأول العلوى وأن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء لأنه مقصور - بالنسبة إلى المبانى - على تلك التى تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى ولا شأن له بالطوبىق التالية غير المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلاً للإتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياماً بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كبوفها وأوصافها أن تنفى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما لأنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه.

( الطعن رقم ١٥٥٤ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩/١/ ١٩٧٦ ص ٢٧ من ٨٣ مع فى )

٨٦ - طلب نقيب خبير هندسى لمعاينة عقار. للتحقق من صحة ما ذكره محرر الضبط من مخالفته للأوضاع القانونية.

طلب نقيب خبير هندسى لمعاينة عقار. للتحقق من صحة ما ذكره محرر الضبط من مخالفته للأوضاع القانونية.

دفاع جوهري. يلزم تحقيقه. الرد على هذا الدفاع بما قاله محرر محضر الضبط يعيب الحكم. أساس ذلك. الطلب بعد جحدنا لهذه الأقوال.

( الطعن رقم ٣٠٤ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٤/١/ ١٩٧٦ ص ٢٧ من ٦٣٩ مع فى )

٨٧ - مجرد إقامة مدفن خاص - فى غير الجبلانات العامة - بغير ترخيص -

مؤتم بالمادتين ١١، ٣ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٦.

إن إقامة مدفن خاص - فى غير الجبلانات العامة - بغير ترخيص هو فعل مجائب عليه تطبيقاً للمادتين ١١، ٣ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٦، ولولم يتم الدفن

فيه بالنظر. لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه خلص إلى هذا النظر ودلن الطاعن عملاً بأحكام هاتين المادتين، فإنه يكون قد إنتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون، ولا يضيره - من بعد - كونه قد أسبغ على البناء الذي أقامه الطاعن وصف الجبانة، في حين أنه - في حقيقته - مدفن خاص أقيم في سير الجبانات العامة، ومن ثم يتعين رفض الطعن ومصادره الكفالة.

( الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٠/٦/١٩٧١ ص ٢٧ من ٦٧١ مج فنى )

٨٨ - عدم حصول طالب البناء الذي تزيد قيمته في مجموعها على ألف جنيه. على موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ - قبل صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ - يحول بين السلطة القائمة على أعمال التنظيم وبين النظر في منحه ترخيص البناء.

أن المادة الأولى من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء قد نصت في فقرتها الأولى على أنه ، فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة يحظر في أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على ألف جنيه إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وإجراءاتها قرار من وزير الإسكان والمرافق ثم نصت المادة للرابعة من القانون على أنه ، يحظر على السلطة للقائمة على أعمال التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو للتعديل أو الترميم تزيد قيمتها في مجموعها على ألف جنيه للمبنى الواحد في السنة الواحدة إلا بعد حصول طلب الترخيص على موافقة اللجنة .

( الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/١٩٧٧ ص ٢٨ من ٢١٥ مج فنى )

٨٩ - جريمة البناء بدون بدون ترخيص. لم يتناولها القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالتعديل. وإن شدد عقوبتها. إعتبار القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ أصلح للمتهم في هذا الخصوص.

لما كانت بقى المعقولات التي دين بها الطاعن مقرررة بالقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عن جريمة إقامة بناء بدون ترخيص - وهي التهمة التي أسندت إلى الطاعن - وكان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وأن أُلغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ إلا أنه لم



يعدل عن أحكام هذه الجريمة وفرض لها عقوبات أشد من تلك التي كان يفرضها القانون السابق، فإن القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ يكون هو القانون الواجب التطبيق لما هو مقرر من أنه يعاقب على الجريمة بمقتضى القانون الذي كان معمولاً به وقت ارتكابها ما دام القانون الجديد لم يعدل من أحكامها ويكون ما قضى به الحكم المطعون فيه من عقوبات عن تلك التهمة صحيحاً في القانون.

( الملحق رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ ص ٢٨ من ٢١٥ مع لى )

٩٠ - الإدعاء بالجهل بإجراءات الحصول على الترخيص وأن قانون المباني لا يعد من القوانين الجنائية دفاع قانوني ظاهر البطلان.

القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ و ٥٥ لسنة ١٩٦٤ مكملاً لأحكام قانون العقوبات.

الإدعاء بالجهل بإجراءات الحصول على الترخيص وأن قانون المباني لا يعد من القوانين الجنائية دفاع قانوني ظاهر البطلان.

القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ و ٥٥ لسنة ١٩٦٤ مكملاً لأحكام قانون العقوبات.

( الملحق رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ ص ٢٨ من ٢١٥ مع لى )

٩١ - صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بجعل إقامة مبنى لا تزيد قيمته في مجموعها على خمسة آلاف جنيه. قبل الحصول على موافقة اللجنة الخاصة. فعلاً غير مؤتم في هذا الخصوص.

لما كان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد صدر ونشر في الجريدة الرسمية في ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٦ وعمل به في نلت التاريخ ونص في المادة ٣٥ منه على إلغاء القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء، كما نص في مادته الأولى على أنه : فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية وشركات القطاع العام يحظر في أى جهة من الجمهورية لدخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الإستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص . . . وإلغاء القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ أصبحت

جريمة إقامة مبنى لا تزيد قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها عن خمسة آلاف جنيه - قبل الحصول على موافقة اللجنة - فعلاً غير مؤتم ويكُون القانون الجديد أصح للمتهم وقد صدر بعد وقوع القتل وقبل الفصل فيه بحكم بات وهو الواجب التطبيق، ومحكمة النقض نقض الحكم من تلقاء نفسها عملاً بما هو مخول لها بمقتضى المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ فى شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض، وتصحيحه بإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به من تفريم الطاعن مبلغ ٣٨٥٠ جديهاً.

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ من ٢٨ من ٢١٥ مج نى)

٩٢ - إقامة بناء بدون ترخيص - إثارة الطاعن أنه مستضى من الحصول على موافقة اللجنة المختصة - دفاع قانونى ظاهر البطلان.

لما كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استظهر فى مدرناته أن الطاعن أن الطاعن لم يحصل على موافقة اللجنة المذكورة وفق الأوضاع السابقة - وهو ما لا ينافى فيه الطاعن - وبالتالي كان محظوراً على السلطة القائمة على أعمال التنظيم للنظر فى منحه الترخيص المطلوب. لما كان ذلك، وكان ما انتهى إليه الحكم فى هذا الخصوص سليماً يتفق وصحيح للقانون وأنه يفرض ما أثاره الطاعن من أنه يعتبر حاصلاً على موافقة لجنة توجبه أعمال البناء والهدم لأنه من مهاجرى السويس وقد وافق المحافظ على استئثاره. فذلك لا يعدو أن يكون فى واقع الدعوى دفاع قانونى ظاهر البطلان لا يجب الحكم للقائه عن الرد عليه.

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ من ٢٨ من ٢١٥ مج نى)

٩٣ - الدفاع بسلامة أحد الأبنية الصادر قرار بإزالتها - دفاع جوهري - على المحكمة تحقيقه بلوغاً لغاية الأمر فيه. أو الرد عليه بأسباب سائفة.

وحيث أن البين من مطالعة محضر جلسة ١١ فبراير سنة ١٩٧٢ أمام محكمة أول درجة أن الطاعن طلب نذب خبير لتحقيق دفاعه بشأن سلامة إحدى العتائر وعدم استحقاقها للهدم كما كرر ذلك الطالب أمام محكمة ثانى درجة بجلسته ٢٤ من ريريل سنة ١٩٧٤ بعد أن شهدت محررة محضر الضبط أنها عاينت حظيرتين فقط من حظائر الطاعن الثلاثة ووجدتها آيلتين للسقوط ويتعين إزالتها وأن اللجنة قررت

إزالة الحظائر الثلاثة إلا أن المحكمة أصدرت حكمها المطعون فيه دون أن تجيب الطاعن إلى ما طلبه أو ترد على دفاعه، لما كان ذلك وكان دفاع الطاعن بعد - في صورة هذه الدعوى - دفاعاً جوهرياً إذ يترتب عليه - لرصيح - تغير وجه الرأى فيما فقد كان لازماً على المحكمة أن تحققه بلوغاً إلى غاية الأمر فيه أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدى إلى اطراحه أما وهى لم تفعل مكثفية فى حكمها المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف لإصابه الذى قضى بإدانة الطاعن فأنه يكون مشوباً بما يعيبه.

(الطن رقم ١١٦٣ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ ص ٢٨ من ٢٢٣ مج قى)

٩٤ - حق المحافظ فى إصدار قرار بإعفاء أبنية بلاتها من أحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ والقرارات المنفذة له.

مجرد صدور توجيهات من المحافظ بالتمكين من إنهاء الأعمال فى مبنى معين - عدم اعتبارها قراراً بالإعفاء من أحكام القانون المذكور.

لما كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده قدم حافظة انطوت على مستندات من بينها كتاب موجه إليه من مدير منطقة حى غرب القاهرة بخطرته فيه بورود خطاب موشر عليه من السيد وكيل الوزراء للشئون الهندسية بفيد توجيهات المحافظ بالتصريح له بتمكينه من تشطيب العمارة موضوع الدعوى وبأنه أرسلت إشارة إلى قسم قصر النيل بتمكينه من ذلك تنفيذاً لتعليمات المحافظ. لما كان ذلك، وكان الحكم قد أسس قضاءه بالبرائة على ما استخلصه من هذا الكتاب بصور قرار من محافظ القاهرة بإعفاء المطعون ضده من أحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عملاً بالتفويض للصدر له بمقتضى قرار وزير الإسكان رقم ٤٩٦ لسنة ١٩٧٣ والذى خوله فيه حقه المنصوص عليه فى المادة الثامنة عشر من ذلك القانون فى إصدار قرار بإعفاء أبنية بذاتها من تطبيق أحكام القانون والقرارات المنفذة له وباعتبار أن هذا القرار وإن كان لاحقاً على تاريخ الواقعة إلا أنه رفع للتأنيب عن الأفعال المسندة للمطعون ضده مما يعد أصلح له وفقاً للفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات. وما ن ما انتهى إليه الحكم فى هذا غير سديد. ذلك أن عبارات الكتاب سالف البيان لا تؤدى إلى ما خلس إليه من صدور قرار محافظ القاهرة بإعفاء للبناء محل الدعوى من الإشتراطات المنصوص عليها فى القانون، وكل ما تضمنه هو صدور

توجيهات وتعليمات من المحافظ بالتمكن من إنهاء الأعمال به . لما كان ذلك، وكانت المادة الثامنة عشر من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المبنى وقرار وزير الإسكان رقم ٤٩٦ لسنة ١٩٧٣ قد نصا على أن يصدر للقرار بالإعفاء بناء على اقتراح المجلس التنفيذي أو المحلى المختص وفقاً لما يقرره المجلس فى كل حالة على حده من قيود وضمانات وأوضاع وشروط يرى وجوب توافرها، وكان كتاب محافظة القاهرة قد خلا مما يبنى عن صدور القرار بعدم استكمال تلك الإجراءات ومن ثم فهو لا يعد بحال قرار تشريعى وأجب التطبيق حتى يمكن القول بأنه أصلح للمطعون ضده . متى كان ذلك فإن الحكم إذ قضى بغير ذلك يكون قد شابته فساد فى الاستدلال أدى به إلى خطأ فى تطبيق القانون مما يعنيه ويستوجب نقضه، وإذ كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن نظر موضوع الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإحالة .

(الطن رقم ١١٨٤ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧ / ٣ / ٢٨ ص ٣٣٠ مج فئى )

٩٥ - صدور قرار بالهتيم . عدم التظلم منه وفق ما رسمه القانون . صيروره نهلياً . عدم جواز المجادلة فيه .

(الطن رقم ١٥٣ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٧ / ٥ / ٢٨ ص ٦٢٢ مج فئى )

٩٦ - جريمة إقامة المبنى بغير ترخيص وجريمة إقامة على أرض غير مقسمة . قوامهما فعل ماضى واحد هو إقامة البناء . تقديم المتهم للمحاكمة عن الثانية . قعود الحكم عن تحقيق مبلغ توافر الأولى فى حقه . خطأ فى تطبيق القانون .

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنفذ بالوصف القانونى الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم ومن واجبها أن يمحس الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوتها وأوصافها القانونية وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تنفذ بالواقعة فى نطاقها الضيق المرسوم فى وصف التهمة المحالة عليها بل أنها مطلوبة بالنظر فى الواقعة الجدلية التى رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة وكل ما تلزم به فى هذا النطاق هو ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور - ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة

البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم على أرض غير مقسمة أو أقسم عليها بغير ترخيص. فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، لما كان ذلك. وكان الحكم المعلنون فيه إذ قضى بتأييد الحكم المستأنف، والتفت عن الوصف الآخر للواقعة المطروحة وهو إقامة البناء بغير ترخيص ولم يقل كلمته فيه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يعين معه نقضه. ولما كانت المحكمة لم توجه الوصف الآخر إلى المتهم حتى يتسنى له تقديم دفاعه، فإن هذه المحكمة - محكمة النقض - لا تستطيع هذا الخطأ مما يعين معه أن يكون مع النقض الإحالة.

(الطن رقم ٦٣٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ١١/٦/١٩٧٧ ص ٢٨ ص ٩٠٦ مع فى)

٩٧ - جريمة البناء بدون ترخيص من الجرائم المتتابعة الأفعال معى كانت أعمال البناء متوالية متعاقبة.

أن جريمة البناء بدون ترخيص من الجرائم المتتابعة الأفعال معى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حيثلذ تقوم على نشاط. وأن فقراف فى أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والإعتناء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

(الطن رقم ٦٧١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٤/١١/١٩٧٧ ص ٢٨ ص ٩٥٨ مع فى)

(الطن رقم ٤٢٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٣/١٠/١٩٧٨ ص ٢٩ ص ٧١٨ مع فى)

٩٨ - بناء قانون أصلح. حكم - لىيه معيب.

لما كان الحكم الابتدائى المزيد بالحكم المعلنون فيه قد دان الطاعن عن جريمة إتسلم تنفيذ تلك الأعمال التى تزيد قيمتها عن ألف جنيه دون الحصول على موافقة

لجنة توجيه أعمال البناء وعاقبة عنها بتغريمه ١٧٨٠ ج وهو ما كان ينطبق على المادتين ٥١، ٥٠ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤، وكان هذا القانون قد ألغى بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذى صدر بعد الحكم المطعون فيه وقد نصت المادتان الأولى والثانية منه على تأثيم أعمال البناء أو التعديل أو الترميم التى تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد وفى السنة الواحدة إذ ما أجريت دون موافقة اللجنة المشار إليها فى القانون، فإن واقعة إقامة بناء أو تعديله أو ترميمه تزيد تكاليفه على ألف جنيه أصبحت غير مؤثرة ما دامت التكاليف لا تزيد على خمسة آلاف جنيه وهو الحد المقرر فى القانون الجديد سالف الذكر الذى يعد بهذه الصلابة أصلح للطاعن.

( الطعن رقم ٦٧١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٤ / ١١ / ١٩٧٧ ص ٢٨ من ٩٥٨ مج فئى )

( الطعن رقم ١٤٣٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٥ / ١٢ / ١٩٧٨ ص ٢٩ من ٩٧٠ مج فئى )

٩٩ - متى يصبح الحكم بالإزالة على موجب حكم القانونين ٥٢ لسنة ١٩٤٠، ٤٥ لسنة ١٩٦٢.

لما كان يبين من الحكم الغيابى الاستئنافى أنه حصل واقعة الدعوى بقوله « ومن حيث أن الواقعة تخلص فيما تضمنه محضر الإدارة الهندسية المرفق من إقامة المتهم بناء بالمخالفة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وحيث أن محكمة الدرجة الأولى استلذت فى ثبوتة المتهم من التهمة الثانية إلى أنها غير ثابتة وجاء المحضر خلوا منها، وحيث أنه بالنسبة للتهمة الثانية فهى ثابتة من ذات محضر الإدارة الهندسية إذ أن قيام المتهم بإقامة البناء على أرض غير مقسمة يعنى بالضرورة أن المبانى كانت بغير ترخيص، ومن ثم فهى ثابتة فضلاً عن ثبوت التهمة الأولى من ذات المحضر. وحيث أن التهمتين قد انتظمهما نشاط إجرامى واحد فمن ثم يتعين للقضاء فيهما بعقوبة الجريمة الأشد وهى عقوبة التهمة الثانية، ومن ثم تنتهى المحكمة إلى إلغاء الحكم المستأنف والقضاء بالعقوبة الواردة بالمنطوق، لما كان ذلك، وكانت العقوبة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى، فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص الفراسة التى لا تنقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهها وضبط الرسوم المستحقة عن الترخيص، وكان يشترط بالتطبيق لأحكام المادة ٢٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضى لصحة الحكم بالإزالة فى تهمة

إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم طبقاً لأحكام ذلك للقانون أن ثبتت في حقه المنهم أحد أمرين ( الأول ) أن يكون هو الذي أنشأ للتقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون. ( الثاني ) عدم القيام بالأعمال والالتزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٣ من القانون سالف الذكر. لما كان ما تقدم، وكان يبين من الرجوع إلى المفردات التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن أن البناء في ذاته لم يخالف فيه الإرتفاعات والأبعاد وغير ذلك من المقاسات التي فرضها القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ كما لم يثبت في حق المطعون ضده أنه العُدْثَى للتقسيم أو أنه أخل بالالتزام من الإلتزامات التي تفرع عنها المادتان ١٢، ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ومن ثم فإنه لا موجب للحكم بعقوبة الإزالة ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون حين أنزل هذه العقوبة على المطعون ضده، فيتعين نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء عقوبة الإزالة.

( الطعن رقم ١٠٣١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٢/٣/ ١٩٧٨ ص ٢٩ من ٢٤٥ مع في )

### تسبيب الأحكام في البناء والهدم

١٠٠ - بناء حكم تسيبه تسبب معيب.

لما كان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتنقه من أسباب الحكم الابتدائي أو ما أضاف إليه من أسباب أخرى - قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل المحضر الهندسي الذي عول عليه في فضائه بإدانة الطاعن بما يقصص عن ما هية أعمال البناء المخالفة وكيفية إجرائها لتقدير قيمتها وهل ظلت خاضعة لأحكام القانونين رقمي ٤٥ لسنة ١٩٦٢ و ٥٥ لسنة ١٩٦٤ أم أنها خرجت من الحالات التي ظلت مؤمنة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الذكر، وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن يبين واقعة الدعوى والأدلة التي استند إليها وبيان مؤداها بياناً كافياً يوضح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتضت بها المحكمة، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يورد الواقعة وأدلة الدبوت التي يقوم عليها قضاؤه ومؤدى كل منها في بيان كاف يكشف عن مدى تأييده واقعة الدعوى - فإنه يكون مشروباً بالقصور الذي له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون وهو ما يتسع له وجه الطعن.

( الطعن رقم ١٤٣ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٥/١٢/ ١٩٧٨ ص ٢٩ من ٩٧٠ مع في )

١٠١ - النفقات المحكمة عن تحقيق دفاع الطاعن من أن أعمال إقامة البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل. قبل صدور الحكم نهائياً في الدعوى الأولى. قصور.

لما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيب المباني على أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المباني نالها والتي سبق أن حكم على الطاعن من أجلها، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل من قبل صدور الحكم نهائياً في الدعوى رقم .....، فإنه يكون مشوباً بالقصور متعيماً نقضه.

١٠٢ - رفض سكان العقار تسلم قرار إزالته وإخلائه لصق صورة هذا القرار على باب العقار تسلك المتهم بأن عدم إخلاء المبنى عليهم للعقار المذكور هو الذي أدى إلى قتل بعضهم أو إصابته دفاع جوهرى. النفقات الحكم عنه. قصور.

رفض سكان العقار تسلم قرار إزالته وإخلائه : لصق صورة هذا القرار هو الذي أدى إلى قتل بعضهم أو إصابته. دفاع جوهرى. النفقات الحكم عنه. قصور.  
(الطن رقم ٢٠٥٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٤ / ٥ / ١٩٧٩ ص ٣٠ من ٦٠٧ مع فى)  
١٠٣ - بناء بطلون ترخيص - عقوبة - قانون.

لما كانت الجريمة التي دين المطعون ضده بها وتطبيق المادة ٢٢ من قانون العقوبات قد انحصرت في إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما يطبق على المواد ١٦، ٢، ١٨، من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٢ فإنه يتعين إلزام المطعون ضده بالإضافة إلى الغرامة والتصحيح بسداد ضئف الرسوم المستحقة عن الترخيص عملاً بما تقضى به المادة ١٦ من القانون المذكور. ولا يقدح في ذلك إلغاء هذا القانون بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لأن القانون الأخير لا يعتبر قتلواً أصح للمتهم في مثل واقعة الدعوى فضلاً عنه أنه استبقى في العقاب على هذه التهمة - بنص المادة ٢٢ منه - عقوبة سداد ضئف رسوم الترخيص باعتبارها عقوبة نوعية راعى فيها طبيعة الجريمة.

(الطن رقم ٢٠٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ٤ / ٦ / ١٩٧٩ ص ٣٠ من ٢٢٦ مع فى)



#### ١٠٤ - حكم تسييه . تسيب معيب .

الدفع بعدم انطباق القانون رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ لأن الطريق العام المقام عليه البناء يدخل في حدود قرية لها مجلس قروي . دفع جوهرى . التفات الحكم عنه . قصور وإخلال بحق الدفاع . زسأ ذلك : المادة ٢ من القانون المذكور .  
( الملن رقم ١٦٢ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٢ / ٩ / ١٩٧٩ ص ٣٠ من ٩٠٦ )

١٠٥ - إنشاء . أو تعديل . أو ترميم المباني التي لا تتجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه . دون موافقة اللجنة المختصة . غير مؤثم . طبقاً للمادة ٣ / ١ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ حدد ذلك ومقتضاه ؟

طلب ندب خبير لتقدير قيمة المبنى ولإثبات أن عملية البناء تمت على مرحلتين واستغرقت حوالي ثلاث سنوات . دافع جوهرى . أثر ذلك ؟

لما كان مؤدى أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء للمطبق على واقعة الدعوى أن أعمال إنشاء أو تعديل أو ترميم المباني التي لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة قد أصبحت فى ظله أفعالاً غير مؤثمة ، وأن هذا الحكم يسرى على تعدد الأعمال فى المبني الواحد متى كانت القيمة الكلية لهذه الأعمال لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه فى السنة الواحدة طبقاً للفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون المذكور وإذا كان مناط تطبيق هذه الأحكام فى حق الطاعنين يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الإتهام وكيفية إجرائها من واقع الأدلة المطروحة فى الدعوى . وكان البين من الإطلاع على محضر جلسة المحاكمة الإستئنافية بتاريخ ١٠ / ١٢ / ١٩٧٨ أن المدافع عن الطاعنين طلب ندب خبير لتقدير قيمة المبني ولإثبات أن عملية البناء تمت على مرحلتين وقد استغرقت حوالي ثلاث سنوات ، وكان الثابت أن الحكم المطعون فيه دان الطاعنين عن إقامتهما لبناء تزيد قيمته عن خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة - ولم يعرض لهذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه رغم جوهريته وجديته لإتصاله بواقعة الدعوى ونطقه بموضوعها وتحقيق الدليل فيها مما من شأنه لو ثبت أن يتخير وجه الرأى فيها ذلك بأن لو صح أن قيمة المبني تقل عن خمسة آلاف جنيه أو أن للقيمة الكلية للأعمال لم تتجاوز الخمسة آلاف جنيه فى السنة الواحدة فإن أحكام القانون المطبق لا تسرى على الواقعة

وإذا التفت للحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ولم يقسطه حقه ولم يعن بتمحيصه بلوغاً إلى غاية الأمر فيه فإنه يكون فوق ماران عليه من القصور قد جاء مشواً بالإخلال بحق اطاعين في الدفاع بما يستوجب نقضه والإحالة.

(الطن رقم ١٧٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨١ / ٦ / ٧)

١٠٦ - القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قانون أصلح.

صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ يجعل إقامة بناء لا تزيد قيمته في مجموعها على خمسة آلاف جنية قبل الحصول على موافقة اللجنة الخاصة فعلاً غير مؤتم في غير الخصوص اعتباراً أصلح للمتهم.

(الطن رقم ٢٥٣٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١ / ٤ / ٢)

١٠٧ - القانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١ أصلح للمتهم.

أمثال لمسيب معيب.

وكان القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ يعد قانوناً أصلح للمتهم فيما لو لم يكن المطعون فيه قد خالف اشتراطات البناء وفقاً لأحكام توجيه وتنظيم المباني، وكان الحكم الابتدائي - المأخوذ بأسبابه والمعدل بالحكم المطعون فيه - قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشمول المحضر الهندسي الذي عول عليه في قضائه بإدانة المطعون ضده بما يفصح عما إذا كان البناء الذي أقامه بغير ترخيص قد ألزم باشتراطات البناء طبقاً لأحكام قانون تنظيم المباني أم أنه قد خالف هذه الاشتراطات على النحو الذي أوردت النيابة العامة الطاعة في مذكرة أسباب الطعن، وإنما اقتصر الحكم في بيان واقعة الدعوى على القول بأن التهمتين المنسوبتين إلى المتهمين ثابتتين في حقه ثبوتاً كافياً مما أثبتته محرر ضبط الواقعة الأمر الذي يعيب الحكم بالقصور ويعجز هذه المحكمة عن مراقبة تطبيق القانون على الواقعة كما صدر إثباتها به والتقرير برأى في شأن ما أثارته النيابة العامة في طعنها من دعوى الخطأ في تطبيق القانون، وعن أن نقول كلمتها في مدى لتطبيق أحكام القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ سالف البيان على واقعة الدعوى. لما كان ما تقدم، وكان هذا القصور - الذي يمسح له وجه الطعن - له الصدارة على أوجه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون. فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة.

(الطن رقم ١٧٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٢ / ٦ / ٨)

١٠٨ - ضرورة الحصول على موافقة وزير الإسكان والتعمير على قرار اللجنة المختصة بالإعفاءات على إقامة ليعلية في البناء.

لما كان ذلك، وكانت المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه : فيما عدا المباني التي تقيمها للوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر من أية جهة من الجمهورية لدخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميم مبنى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص ...، وتنص الفقرة الثانية في المادة ٢٩ منه على أنه : ويجوز تعقيفاً لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثاني وفي جميع الأحوال يكون النظر في الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلي، كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أن : تخصص بنظر طلبات الإعفاء وفقاً لأحكام المادة السابقة ووضوح الشروط البديلة التي تحقق للمصالح العام في حالة الموافقة على طلب الإعفاء ... وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب. وفي حالة التصديق على قرار اللجنة على الإعفاء يصدر الوزير قرار بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة ، فإن الحكم المطعون ضده بتولية سبعة طوابق بارتفاع يزيد على خمسة وثلاثين متراً لا يكون مخالفاً للقانون بعد حصوله على مجرد موافقة لجنة الإعفاءات على ذلك يكون قد أخطأ صاحب القانون بما يوجب نقضه. ولما كان الحكم المطعون فيه فيما نساق إليه من خطأ في تطبيق القانون قد حجب نفسه عن تمحيص موضوع الدعوى، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإعادة.

(الطن رقم ١٨١٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٢/٦/١٩٨٢).

(الطن رقم ١٨١٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٢/٦/١٩٨٢)

جلسة ٨ من ديسمبر سنة ١٩٩١

برئاسة السيد المستشار/ عوض جادو نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/

محمود الهنا وحسن عشوش نائبي رئيس المحكمة وحسام عبد الرحيم وسمير انيس.

١٧٩

### الطعن رقم ١٥٥٢٣ لسنة ٥٩ القضائية

(١) قانون «تفسيره» بناء «عقوبة» تطبيقها .

لمن خالف أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لأحده التنفيذية والقرارات المنفذة له . التقدم بطلب للوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في ٧ يونيو ١٩٨٧ لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده لحين معانة الأعمال موضوع المخالفة . العقوبة المقررة للمخالفة تلك . الغرامة . إعفاء الأعمال التي لا تزيد قيمتها عن عشرة آلاف جنيه من الغرامة . المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ . طبيعة النص وعقله ؟

(٢) بناء . قانون «تفسيره» . عقوبة « غرامة » .

الإعفاء من الغرامة المنصوص عليها في الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ . ومن يتقدم المخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة في خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فضلاً عن كون الأعمال للمخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه .

القصص من إصدار القانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ . ٩٩ لسنة ١٩٨٦ . هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى للوحدات المختصة .

(٣) دعوى جنائية « انقضاءها » . صلح . حكم « تسببه . تسبب معيب » . نقض « حالات الطعن . مخالفة القانون » . بناء .

قضاء لحكم بانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح لمجرد التصالح مع الجهة الإدارية دون استظهار مدى توافر باقي شروط التمتع بالإعفاء . قصور .  
للقصور له الصادرة على وجوه الطعن المنطقة بمخالفة القانون .

١ - لما كانت المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم أعمال البناء المحلة بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ٨٤، ٩٩ لسنة ٨٦ تنص على أن ، يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو للقرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في ٧ / ٦ / ١٩٨٧ لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده وفي هذه الحالة تنف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة .... وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالي .... وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم تكن قد صدر فيها حكم نهائي، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمادة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية ... إلخ ، وهو نص مستحدث يتناول أحكاماً وقية وقد انتهى العمل به في ٧ / ٦ / ١٩٨٧ وهو تاريخ انتهاء المهلة المحددة لتقديم الطلبات إلى الوحدات المحلية خلالها وقصد به معالجة ما كشف عنه الواقع اللطفي من كثرة المخالفات لقوانين البناء، والآثار التي نجمت عن تطبيق أحكام القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بما تضمنته من عقوبات مغلظة، والذي ألغى بموجب المادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ذلك بفتح صفة جديدة تعطى لكل من ارتكب مخالفة قبل العمل بالقانون المذكور أن يتقدم إلى الجهة الإدارية المختصة طلباً وقف ما اتخذ أو تتخذ ضده من إجراءات.

٢ - إن شرط الإستفادة بالأحكام التي تضمنها ذلك النص هو أن يتقدم المخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة في خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقف قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، إذ جعل الشارع تقديم الطلب إلى الوحدة المحلية جوازياً للمخالف قله أن يتقدم به - إن توفرت باقي الشروط - للإستفادة من أحكام نص المادة المذكورة وله ألا يتقدم به حسبما يرى فيه مصلحته ويخلص إليه تقريره، كما إذا قدر قيام سبب من زسباب البراءة في حقه أو إنقضاء الدعوى الجنائية قبله، وفي هذه الحالة يعامل بمقتضى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولا يستفيد من أحكام المادة الثالثة آنفة البيان، ويشترط للتمتع بالإعفاء من للغرامة عملاً بالفقرة

الرابعة من تلك المادة توافر الشروط ذاتها بالإضافة إلى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة جنيه، إذ أن تلك الفقرة نصت على الإعفاء من الغرامة المبينة بالمادة ذاتها والتي يشترط للإستفادة من أحكامها توافر الشروط المذكورة على السياق المتقدم، ولا يدل مما تقدم جمعية أن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ التي استبدل بنص الفقرة الأولى منها نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ذلك أن القصد من إصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد السهولة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الجهة الإدارية المختصة خلالها.

٣- لما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه قضى بانتفاء الدعوى الجنائية بالتصالح تأسيساً على اتصاله مع الجهة الإدارية دون أن يستظهر مدى توافر باقي شروط التمتع بالإعفاء، فإنه يكون مشوباً بالقصور الذي له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون.

## الوقائع

اتهمت النيابة العامة المطعون منده بأنه :

١ - أقام بناء بدون ترخيص .

٢ - أقام بناء غير مطابق للمواصفات الفنية - وطلبت عقابه بالمواد ١، ٤، ٤١، ٢١، ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمي ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ومحكمة البلدية بالقاهرة قضت حضورياً عملاً بمواد الإتهام بتفريم المتهم ١٢٦٠٠ جنيه والتصحیح والإيقاف للغرامة فقط استأنفت النيابة العامة ومحكمة جنوب القاهرة الابتدائية - بهيئة استئنافية - قضت حضورياً بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وانتفاء الدعوى الجنائية بالتصالح .  
فلطعت النيابة العامة في هذا الحكم بطريق النقض ... إلخ .

## المحكمة

من حيث إن النيابة العامة تدعى على الحكم المطعون فيه أنه إذ قضى بانتفاء الدعوى الجنائية بالتصالح عن جرمي البناء بدون ترخيص ومخالفته للأصول الفنية

قد أخطأ في تطبيق القانون ذلك بأنه أسس قضائه على تصالح المظنون ضده مع الجهة الإدارية في حين أن قيمة الأعمال المخالفة تزيد على عشرة آلاف جنيه مما كان يتعين معه بتوقيع عقوبة الغرامة للنسبية عملاً بالمادتين الثالثة والرابعة من القانون ٣٠ لسنة ٨٣ وهو مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه.

ومن حيث إن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ٨٤، ٩٩ لسنة ٨٦ تنص على أن يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لآلئته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في ٧/٦/١٩٨٧ لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده وفي هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاقبة الأعمال موضوع المخالفة ... وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تعدد على الوجه التالي ... وتسفي جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم تكن قد صدر فيها حكم نهائي، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمادة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية ... إلخ وهو نص مستحدث يتناول أحكاماً وقتية وقد انتهى العمل به في ٧/٦/١٩٨٧ وهو تاريخ انتهاء المهلة المحددة لتقديم الطلبات إلى الوحدات المحلية المختصة خلالها وقصد به معالجة كشف عدد الوقائع العملى من كثرة المخالفات لقوانين البناء، والآثار التي نجمت عن تطبيق أحكام القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بما تضمنه من عقوبات مغلظة، والذي ألغى بموجب المادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ذلك بفتح صفحة جديدة تغطي لكل من ارتكب مخالفة قبل العمل بالقانون المذكور أن يقدم إلى الجهة الإدارية المختصة طلباً وقف ما اتخذ أو تتخذ ضده من إجراءات، وقد أفصح عنه ذلك تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب بشأن النص سالف البيان إذ جاء به ما نصه استحدثت اللجنة هذه المادة تحقيقاً للمصلحة العامة وما استهدفته الاقتراحات بمشروعات قوانين المقدمة من بعض

السادة الأعضاء ذلك أن الواقع العملي كشف عن أنه في ظل العمل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ كان يتضمن عقوبات شجعت المخالفين لقولتين البناء على النحو الذي سقت الإشارة إليه وبالنظر لتصور الإمكانيات المتاحة لدى الجهات الإدارية المختصة للكشف عن المخالفات وتعقب المخالفين أدنى ذلك كله إلى تفشي ظاهرة البناء بغير ترخيص أو البناء بالمخالفة للقانون وتراكمت هذه المخالفة بصورة أصبح من العسير حصرها وظل شاغلها ملاكاً كانوا أو مستأجرين فقتين على مدى سلامة المباني التي يشغلونها وحين شدد العقاب بالقانون رقم ٢ لسنة ٨٢ على جميع المخالفات مهما كانت قيمتها أو نوعها ظهر أن العقوبة لا تتناسب في كثير من الحالات مع قيمة الأعمال المخالفة وصدرت بعض الأحكام بتوقيع غرامة عشرة آلاف جنيه عن أعمال لا تزيد قيمتها عن مائة جنيه لهذه الإعتبارات رأى معالجة هذا الوضع بفتح صفحة جديدة تطى لكل من يرتكب مخالفة قبل للعمل بالقانون حتى التقدم بنفسه إلى الجهة الإدارية المختصة طالباً وقف ما اتخذ أو ما يتخذ منه من إجراءات، ويبين من ذلك أن شرط الإستفادة بالأحكام التي تضمنها ذلك النص هو أن يتقدم للمخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة في خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقعت قبل القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، إذ جعل الشارع تقديم الطلب إلى الوحدة المحلية جوازياً للمخالف، فله أن يتقدم به - إن توافرت باقي الشروط - للإستفادة من أحكام نص المادة المذكورة وله ألا يتقدم به حسبما يرى فيه مصلحته وينتهي إليه تقريره، كما إذا قدر قيام سبب من أسباب البراءة في حقه أو إنتضاء الدعوى الجنائية قبله، وفي هذه الحالة يعامل بمقتضى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولا يستفيد من أحكام المادة الثالثة أنفة البيان، ويشترط للتمتع بالإعفاء من العقوبة عملاً بالفقرة الرابعة من تلك المادة توافر الشروط ذاتها بالإضافة إلى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه، إذ أن تلك الفقرة نصت على الإعفاء من العقوبة المبينة بالمادة ذاتها والتي يشترط للإستفادة من أحكامها توافر الشروط المذكورة على السبق المتقدم، ولا يثقل مما تقدم جميعه أن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ التي استبدل بنص الفقرة الأولى



منها نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ذلك أن المقصد من إصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الجهة الإدارية المختصة خلالها، وهو ما أكدته تقريراً للجنة المشتركة بمجلس الشعب عن مشروع هذين القانونين، إذ ورد بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتصميم ومكتب لجنة الشؤون الدستورية والتشريعية عن الإقترحين المقدمين بشأن القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ما نصه وفي ضوء المناقشات التي أثّرت تبين للجنة أن هذين الإقترحين بمشرعي القانونين يستهدفان - مد مدة السنة أشهر عليها في المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والمحدد لتقديم طلبات المخالفين إلى الجهة الإدارية المختصة خلالها إلى ستة أشهر أخرى، وتقديراً لظروف الملاك وأصحاب النوايا الحميدة الذين تخلفوا عن تقديم طلباتهم في الموعد المقرر إلى الجهة الإدارية المختصة ومراعاة لظروف هؤلاء الملاك الذين عجز معظمهم عن تدبير قيمة الغرامة المقررة على المخالفات التي ارتكبوها وتشجيعاً لهؤلاء المواطنين المخالفين عن الإمتثال لأحكام هذا القانون فقد رأت اللجنة الموافقة على ما ورد بالإقترحين لمشروع القانونين بمد المهلة من ستة أشهر إلى سنة اعتباراً من ..... تاريخ العمل بالقانون رقم ٣٠ / ١٩٨٣. وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ مخصصاً مد المهلة حتى ٧ / ٦ / ١٩٨٥ كما جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتصميم ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية بشأن الإقتراح بمشروع القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ما نصه. ولما كان الإقتراح بمشروع قانون المعروض يقوم على ذات الأسس التي قام عليها القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ وهو تمكين المخالفين من تقديم طلباتهم ونظراً لوجود بعضهم أثناء هذه المهلة خارج البلاد ولعدم تمكن البعض الآخر من تقديم الطلبات لتقصير الإعلام الذي أدى إلى عدم معرفتهم بهذه المهلة لهذا فقد رأت اللجنة أن تمد المهلة إلى ٧ يونيو سنة ١٩٨٧ بدلاً من ٧ يونيو ١٩٨٦ كما ورد في الإقتراح المعروض على أن يكون هذا المد آخر فرصة لهؤلاء المخالفين. ومن ثم فإنه يشترط للتمتع بالإعفاء من الغرامة المخصوص عليه في الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين

رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ أن يكون المخالف قد تقدم بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة في خلال المهلة التي إنتهت في ٧ / ٦ / ١٩٨٧ من أعمال مخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه وقت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ في ١٩٨٣. لما كان ذلك وكان للبين من الحكم المطعون فيه أنه قضى بانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح تأسيساً على تصالحه مع الجهة الإدارية دون أن يستظهر مدى توافر باقى شروط التمتع بالإعفاء، فإنه يكون مشوياً بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة للقانون مما يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى كما صار إثباتها في الحكم ونقول كلمتها في شأن ما تأثيره النيابية العامة بوجه الطعن. لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة.

جلسة ١٢ من مايو سنة ١٩٩٢

برئاسة السيد المستشار/ محمد أحمد حسن نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة  
المستشارين/ عبد اللطيف أبو النيل وعمار إبراهيم فرج وأحمد جمال عبد اللطيف نواب رئيس  
المحكمة وبهيج حسين القصبجي.

( ٦٧ )

### الطعن رقم ١٢٧٥٠ لسنة ٦٠ القضائية

(١) بناء. قانون : تفسيره. : حكم : تسيب معيب .

إنشاء أو تعديل أو ترميم المباني التي لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه في السنة  
الواحدة دون موافقة اللجنة المختصة. أصبح غير مؤتم بصحور القانون رقم ١٠٦  
لسنة ١٩٧٦.

(٢) بناء. حكم : تسيب معيب . نقض : أبواب الطعن . ما يقبل منها .

وجوب استظهار قيمة أعمال البناء محل الإتهام وتاريخ إنشائها. خلو الحكم  
المطعون فيه من استظهار هذه العناصر. قصور.

١ - لما للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذي  
دينبت الطاعة على مقتضى أحكامه قد نص في الفقرة الأولى من المادة الأولى على  
أنه، فيما عدا المباني التي تقدمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات  
القطاع العام، يحظر من أي جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها  
أقامة أي مبنى أو تعديل قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها  
تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها  
وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود  
الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص كما نص في المادة الثانية على أن  
تعتبر موافقة اللجنة شرطاً لمنع تراخيص البناء، وعلى أنه لا يجوز للجهة الإدارية  
بشؤون التنظيم منح تراخيص متعده البناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على  
خمس ألف جنيه في السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة ولما كان مردى ذلك  
جميعه أن أعمال إنشاء أو تعديل أو ترميم المباني التي لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه دون

موافقة اللجنة المختصة أصبحت أفعالاً غير مؤثمة.

٢ - مناط تطبيق أحكام المادتين ١/ ٢،١ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في حق الطاعة يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الإتهام، وتاريخ إنشائها وإذا كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا من استظهار ذلك، فإنه يكون قد تعرب بالتقصير بما يبطله.

## الوقائع

اتهمت النيابة العامة الطاعة بأنها إقامت أعمال بناء تزيد قيمتها على خمس آلاف جنيه قبل الحصول على موافقة اللجنة المختصة. وطلبت عقابها بالمادتين ١، ٢١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ومحكمة جناح بركة السبع قضت حضورياً عملاً بمادتي الإتهام بحبس المتهمه شهراً مع الشغل وكفالة عشرين جنيه والإزالة. استأنفت محكمة شبين الكوم الابتدائية - بهينة استئنافية والإيقاف للحبس فقط.

فلعن الأستاذ/ ..... الصحامي نيابة عن المحكوم عليها في هذا الحكم بطريق النقض .... إلخ.

## المحكمة

من حيث إن مما تكماه على الحكم المطعون فيه أنه إذ دللنا بجريمة إقامة أعمال بناء تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة، فقد شابه القصور في التسبب ذلك بأنه لم يورد مضمون أدلة الثبوت التي أقام عليها قضاؤه، الأمر الذي يعيبه ويمتوجب نقضه.

من حيث إن الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه فيه قد اقتصر في بيان واقعة الدعوى والدليل على ثبوتها في حق الطاعة على قوله : إن واقعة الدعوى تتحصل فيما جاء بمحضر ضبط الواقعة من أن المتهم أقام ميلاني دور أرضي على هيكل خرساني على مساحة ٩٠ م وذلك بدون ترخيص، وما نسب إلى المتهم ثابت قبله ثبوتاً كلفياً. مما ورد بمحضر ضبط الواقعة. لما كان ذلك وكان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذي دلت الطاعة على مقتضى أحكامه قد نص في الفقرة الأولى من المادة الأولى على أنه : فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر من أي جهة من

الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل، مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجرائها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الإستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص، كما نص فى المادة الثانية على أن تعتبر موافقة اللجنة شرطاً ملحق تراخيص البناء، وعلى أنه لا يجوز للجهة الإدارية المخصصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة ولما كان مودى ذلك جميعه أن أعمال إنشاء أو تعديل أو ترميم المبانى التى لا تجاوز خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة أصبحت أفعال غير مؤثمة. لما كان ذلك، وكان مناط تطبيق هذه الأحكام فى حق الطاعة يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الإتهام، وتاريخ إنشائها وإذ كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا من استظهار ذلك، فإنه يكون قد تعيب بالقصور بما يبطله ويوجب نقضه والإعادة، وذلك دون حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن.

جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ١٩٩٢

برئاسة السيد المستشار/ مصطفى الشاوي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة  
المستشارين/ محمد طلفت الرفاعي ومحمد عادل الشوريجي وأنس عماره نواب رئيس المحكمة  
وحسين الصعدي.

( ١٤٠ )

### الطعن رقم ١٧٥٨٤ لسنة ٥٩ القضائية

- (١) نقض : ما يجوز وما لا يجوز الطعن فيه من الأحكام : . نيابة عامة.
- الحكم الاستئنافي القياضي الصادر بالبرائة . حق للدياة العامة في الطعن فيه  
بالنقض منذ صدوره . علة ذلك ؟
- (٢) وصف التهمة . محكمة الموضوع : سلطتها في تعديل وصف التهمة : . بناء تقسيم .  
محكمة الموضوع غير مقيدة بالوصف الذي ترفع به الدعوى . عليها أن تبين  
حقيقة الواقعة المطروحة وأن تسبغ عليها الوصف الصحيح .
- (٣) بناء . تقسيم . ارتباط . وصف التهمة . نقض : حالات الطعن . الخطأ في القانون : .  
جريمتا إقامة بناء بغير ترخيص وإقامته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها .  
قوامهما . فعل ملادي واحد . تبرئة المتهم من الأخيرة لا يعفى المحكمة من التعرض  
للأولى . ولو لم ترد بوصف الإتهام . أساس ذلك ؟
- جريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة . اقتصارها على المباني التي تقام  
على سطح الأرض فحسب .

١ . لما كان الحكم للمطعون فيه وإن صدر في غيبة المطعون ضده إلا أنه وقد  
نقض بحاليد حكم محكمة أول درجة القاضي بالبرائة لا يعتبر أنه قد أضربه حتى  
يصح له أن يمارض فيه ومن ثم فإن طعن الدياة العامة فيه بالنقض من تاريخ  
صدوره جائز .

٢ . من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنكيد بالوصف القانوني الذي تسيغه  
للدياة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل من واجبها أن تحصى الواقعة المطروحة

عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهي تفصل في الدعوى لا تتقيد بالواقعة في نطاقها المرسوم في وصف التهمة المحال عليها بل أنها مطالبة بالنظر إلى الواقعة الجنائية كما رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تتبينها من الأوراق.

٣ - لما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم في أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطى لها والتي تكتاين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، ولكنها كلها نتائج مترتبة عن فعل البناء الذي تم مخالفاً للقانون، ولما كانت واقعة إقامة بناء للدورين الثاني والثالث الطوبيين وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ في شأن التخطيط العمراني لأنه مقصور - بالنسبة إلى اللبناني على تلك التي تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضي ولا شأن له بالطوابق الدالية غير المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهي قائمة على ذات الفعل الذي كان محلاً للإتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قِياماً بواجبها في تحييص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تضي على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وإنما لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه - ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير زلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون للنقض مقروناً بالإحالة.

## الوقائع

إنتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه أقام مبانى على أرض غير مقسمة دون أن يتخذ بشأنها إجراءات التقسيم، وطلبت عقابه بمواد القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ومحكمة جلع مركز زفنى قضت غيابياً عملاً بالمادة ١ / ٢٠٤ من قانون الإجراءات الجنائية ببرامة المتهم استأنفت النيابة العامة ومحكمة طلمط الإبتدائية - بهيئة استئنافية - قضت غيابياً بقبول الإستهلاف شكلاً وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف .

فطلعت النيابة العامة فى هذا الحكم بطريق النقض ..... إلخ .

## المحكمة

من حيث إن الحكم المطعون فيه وإن صدر فى غيبة المطعون ضده إلا أنه وقد فعنى بتأييد حكم محكمة أول درجة القاضى بالبرامة لا يعتبر أنه قد أضربه حتى يصح له أن يطرض فيه ومن ثم فإن طعن النيابة فيه بالنقض من تاريخ صدوره جائز .

وحيث إن الطعن قد استوفى الشكل المقرر فى القانون .

وحيث إن مبنى الطعن هو أن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد الحكم الإبتدائى الصادر بتهمة المطعون ضده من تهمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة قد أخطأ فى تطبيق القانون، ذلك بأنه أسس قضائه على أن البناء المنشأ كان مقصوراً على الدورين الثانى والثالث الطوبيين وهو ما لا ينطبق عليه أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى، فى حين أن هذه الواقعة تكون بذاتها جريمة إقامة بناء بدون ترخيص مما كان يتعين على المحكمة توقيع العقوبة المقررة لها التزاماً منها بواجبها فى تمييز الواقعة المطروحة عليها بكلفة كيرفها القانونىة، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن الحكم الإبتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه برر قضائه ببرامة المطعون ضده من ، أن جريمة البناء على أرض غير مقسمة ولم يصدر بها قرار



تقسيم لا تنصرف إلا إلى الدور الأرضى الملاصق للأرض، وأن البناء محل الإتهام حسبما يبين من محضر المخالفة هو الدورين الثانى والثالث الطوبيين ، لما كان ذلك، وكان من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنقيد بالوصف القانونيين الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل من واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تنقيد بالواقعة فى نطاق المرسوم فى وصف للتهمة المحال عليها بل أنها مطالبة بالنظر إلى الواقعة الجنائية كما رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تنبئها من الأوراق، ولما كانت جريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين ولحد هو إقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تحدث فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتي تكتاين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون، ولما كانت واقعة إقامة بناء الدورين الثانى والثالث الطوبيين وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى لأنه مقصور - بالنسبة إلى المباني على تلك التى تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى ولا شأن له بالطوابق التالية المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلاً للإتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياماً بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تنص على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما ولأنها لم تفعل ونصت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه - ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون للنقض مقروناً بالإحالة .

جلسة ٢٩ من نوفمبر سنة ١٩٩٢

برئاسة السيد المستشار/ مجدي منتصر نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/

حسن حمزة ومصطفى كامل ومحمد عبد العزيز محمد نواب رئيس المحكمة ونير عثمان.

( ١٦٦ )

### الطعن رقم ١٧٩٨٤ لسنة ٥٩ القضائية

(١) بناء تقسيم جريمة « أركانها » . قانون « تطبيقه » . محكمة الموضوع « ملطعتها في تعليل وصف التهمة » .

جريمة إقامة بناء بدون ترخيص . لها تكييفها الخاصة . إختلافها عن جريمة إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها . وإن كان الفعل للمادى المكون لهما واحداً .

قانون تقسيم الأراضي المعدة للبناء . لا ينطبق على إقامة الأتوار العليا .  
تحديد الواقعة المعروضة بجميع كيوفها وأوصافها . واجب على محكمة الموضوع .

(٢) بناء تقسيم . حكم « تسيب معيب » . نقض « أسباب الطعن . ما يقبل منها » .  
إغفال المحكمة للعرض لتهمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة عدد قضائها بالبراءة في تهمة إقامة بناء بدون ترخيص . قصور .

١ - إنه وإن كانت جريمة إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وبدون ترخيص تقومان على فعل مادي واحد وهو إقامة البناء . وكان قانون تقسيم الأراضي المعدة للبناء لا ينطبق بالفعل على إقامة الأتوار العليا . كما هو الحال في الدعوى المعروضة . إلا أنه لما كانت جريمة إقامة هذه المباني بدون ترخيص تشكل جريمة مستقلة لها تكييفها الخاصة وكان المقرر أن على محكمة الموضوع أن تحصر الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وكان ما أوردهته المحكمة أسباباً لقضائها بالبراءة من تهمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة لا يولاه للتهمة الدلالية الخاصة بالبناء بخير ترخيص .

٢ - لما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه أغفل للتهمة الدلالية المنسوبة إلى

المطعون ضده فلم يعرض لها البتة واقتصر في تبرير ما قضى به من براءة على ما ساقه بالنسبة للتهمة الأولى فإن ذلك ينبئ عن أن المحكمة أصدرت حكمها المطعون فيه بغير إحاطة بطرف الدعوى وتخصيص أدلتها ويكون الحكم المطعون فيه معيباً بالقصور الذي يبطله.

## الوقائع

اتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه :

١ - أقام على أرض غير مقسمة.

٢ - أقام بناء بدون ترخيص. وطلبت عقابه بمواد القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ومحكمة جلع مركز زفتى قضت غيابياً عملاً بمواد الإتهام بحبس المتهم سنة مع الشغل وكفالة عشرين جليماً وبترغيمه عشرة آلاف جنيه والإزالة على نفقته. عارض وقضى في معارضته بقبولها شكلاً وفي الموضوع بتعديل الحكم المعارض فيه وإلغاء عقوبة الغرامة والتأييد فيما عدا ذلك. استأنف. ومحكمة طنطا الابتدائية - بهيئة استئنافية - قضت حصورياً بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وبراءة المتهم مما رُسد إليه.

طلعت النيابة العامة في هذا الحكم بق النقض ..... إلخ.

## المحكمة

حيث إن مبنى طعن النيابة العامة على الحكم المطعون فيه إذ قضى ببراءة المطعون ضده من جريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة وبدون ترخيص قد شابه للقصور في السبب، ذلك بأنه أقام قضت به على عدم إنطباق قانون تقسيم الأراضي المعدة للمباني لا ينطبق بالفعل على إقامة الأبنية الطعنا. كما هو الحال في الدعوى المطروحة - إلا أنه لما كانت جريمة إقامة هذه المباني بدون ترخيص تشكل جريمة مستقلة لها ذاتيتها الخاصة وكان المقرر أن على محكمة الموضوع أن تحصر الواقعة المعروضة عليها بجميع كبرفها وأوصافها وكان ما أورثته المحكمة أسباباً لقضائها بالبراءة من تهمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة لا يولجها للتهمة الثانية الخاصة بالبناء بغير ترخيص. لما كان ذلك وكان اللين من الحكم المطعون فيه أنه أغفل للتهمة الثانية للمنسوبة إلى المطعون ضده فلم يعرض لها البتة واقتصر في تبرير

ما قضى به من برامة على ما ساقه بالنسبة للتهمة الأولى فإن ذلك ينبئ على أن المحكمة أصدرت حكمها المظنون فيه بغير إحاطة بظروف الدعوى وتمحيص الأدلتها ويكون الحكم المظنون فيه معيباً بالقصور الذى يطله ويوجب نقضه والإعادة.

ومن حيث إنه يبين من مطالعة الحكم الابتدائى المرئى لأسبابه بالحكم المظنون فيه أنه بعد أن زُشار إلى وصف التهمة التى نسبتها النيابة العامة إلى الطاعن وإلى طلبها بالمادة ٢٤٢/٣٠١ من قانون العقوبات، بنى قضاؤه على قوله : « وحيث إن التهمة ثابتة فى حق المتهم من محضر الضبط متضمناً ما جاء بوصف النيابة العامة، وحيث إن المتهم لم يدفع التهمة بدفاع مقبول، ومن ثم يتعين عقابه بمواد الإتهام وعملًا بالمادة ٣٠٤/١ ج ، لما كان ذلك، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الإدانة حتى يوضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكيداً لمحكمة النقض من مراقبة للتطبيق القانونى على الواقعة كما صار إثباتها فى الحكم وإلا كان قاصراً. وكان الحكم المظنون فيه قد اكتفى فى بيان الدليل بالإحالة إلى محضر ضبط الواقعة دون أن يورد محتواه ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة، فإنه يكون مشوباً بالقصور بما يعيبه، هذا إلى أن الحكم المظنون فيه وقد قضى للمدعى بالحقوق المدنية بالتعويض الموقت المطالب به فقد خلا من بيان رسمه وصفته، مع أن هذا البيان من الأمور الجوهرية التى كان يتعين على المحكمة ذكرها، لما كان ذلك، فإن الحكم المظنون فيه فوق قصوره يكون مشوباً بالبطلان ويوجب نقضه والإعادة وذلك بغير حاجة إلى بحث أوجه الطعن الأخرى.

## جلسة ٢٠ من نوفمبر سنة ١٩٩٣

برئاسة السيد المستشار / جابر عبد التواب نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة  
المستشارين / أمين عبد المليم نائب رئيس المحكمة وفتحي حجاب ومحمد شعبان وعلي شكيبة

( ١٦٨ )

### الطعن رقم ١٩٢١٦ لسنة ٥٩ القضائية

(١) بناء جريمة « الجريمة المستمرة » . إرتباط . حكم « تسييه . تسييب محب » .

جريمة البناء بدون ترخيص . جريمة متتابعة الأفعال . حد وأساس ذلك ؟

(٢) بناء دفاع « الإخلال بحق الدفاع » . ما يفسره « . نقض » أسباب الطعن . ما  
يقبل منها « .

إدانة الطاعن بجريمة بناء بدون ترخيص لمجرد إختلاف موضوع الدعوى  
المنضمة على تلك فى الدعوى المطروحة دون تحقيق دفاعه بأن أعمال بناء العقار  
جميعه نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل . قصور .

١ - من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هى إلا جريمة متتابعة  
الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حيللتلذ تقوم على نشاط . وإن  
إلحرف فى أزمنة متوالية . إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد ، والإعتداء فيها  
مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن  
يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية  
فى نظر القانون ، بمعنى أنه إذا صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى  
وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكتشف أمرها إلا بعد صدور الحكم .

٢ - لما كان للحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن لمجرد إختلاف  
الأعمال التى كانت موضوع الدعوى المنضمة عن الأعمال موضوع الدعوى  
المطروحة وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال بناء العقار جميعه كانت نتيجة  
قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل قبل صدور الحكم نهائياً فى الدعوى أساس  
الدفع ، فإنه يكون مشوباً بالقصور مما يعيبه .

## الوقائع

إتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه أقام بناء بغير ترخيص من الجهة المختصة. وطلبت عقوبة بالمواد ٢٢، ٢٢، ٤ مكرر من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمي ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٥٤ لسنة ١٩٨٤. ومحكمة البلدية بالجيزة قضت غيابياً عملاً بمواد الإتهام بمعاينة المتهم بالحبس شهراً والإخلاء والإزالة خلال أسبوعين وكفالة عشرون جليهاً. عارض وقضى في معارضته بقبولها شكلاً ورفضها موضوعاً وتأيد الحكم المعارض فيه. إستأنف. ومحكمة الجيزة الابتدائية ( بهيئة إستئنافية ) قضت حضورياً بقبول الإستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأيد الحكم المستأنف.

فطن الأستاذ / ..... المحامي نيابة عن المحكوم عليه في هذا الحكم بطريق النقض ..... إلخ.

## الحكمة

من حيث إن مما ينهأ الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه دانه بجريمة إقامة بناء بدون ترخيص من الجهة المختصة قد إنتطى على خطأ في تطبيق القانون وقصور في التسبيب ذلك أنه دفع أمام المحكمة الإستئنافية بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في الجملة رقم ..... لسنة ..... وإستئنافها رقم .... لسنة ..... إلا أن المحكمة رفضت هذا للدفع خلافاً لتصحيح القانون وردت عليه بما لا يصلح رداً.

ومن حيث إنه لما كان الحكم المطعون فيه قد عرض لما يديره الطاعن بشأن الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها بقوله : ..... وحيث إنه بخصوص الدفعمين المبدئين بجلسة ١٩٨٧/١٢/٢١ فإن المحكمة تقضى برفضهما حيث إن الجلحة المضممة قد تبين بأنه قام ببناء الدورين فوق الأول بعد الأرض بدون ترخيص وأن الجلحة المضممة هي ..... لسنة ..... المقيدة برقم ..... لسنة ..... وتبين بأنها حكم فيها بجلسة ١٩٨٦/١١/٢٤ ومن ثم فيكون الدفغان المبدئين قد جاء في غير مظهرهما ومن ثم فإن المحكمة تقضى برفضهما ، لما كان ذلك، وكان من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متطابقة متوالية إذ هي حيللت تقوم على نشاط.

وإن إقتراف في أزمئة متوالية - إلا أنه تنفيذاً لمشروع إجرامي واحد، والإعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمئتها وتغلبها دون أن يقطع بينها فارق يوحى بإنفصام هذا الإتصال الذي يجعل منها وحده إجرامية في نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم عن زى منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن لمجرد إختلاف الأعمال التي كانت موضوع الدعوى المنضمة عن الأعمال موضوع الدعوى المطروحة وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال إقامة بناء العقار جميعه كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل قبل صدور الحكم نهائياً في الدعوى أساس الدفع، فإنه يكون مشوباً بالقصور مما يعيبه ويوجب نقضه والإعادة دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.





## قائمة المراجع

- ١ - أ.د. محمد شكرى سرور - مسئولية مهندس ومقاول البناء - طبعة ١٩٨٥ .
- ٢ - أ.د. سهير منقصر - الالتزام بالتصير.
- ٣ - أ.د. حسام الأهرانى - مصادر الالتزام - ط ٢ سنة ١٩٩٥ .
- ٤ - د. ميرفت عبد المال - عقد الشفعة فى مجال نظم المعلومات - رسالة دكتوراه - جامعة عين شمس - ١٩٩٧ .
- ٥ - د. أحمد عبد التواب محمد بهجت - الالتزام بالنصيحة فى نطاق التشييد - رسالة دكتوراه - جامعة الزقازيق .
- ٦ - أ.د. نزيه المهدي - الالتزام قبل التعاقدى - القاهرة - سنة ١٩٩٠ .
- ٧ - أ.د. محمد ناجى ياقوت - مسئولية المصاريين - سنة ١٩٨٤ .
- ٨ - أ.د. عبد الرزاق المنهورى - عقد الوكالة - الوسيط : ج ٧ .
- ٩ - د. عبد الحليم عبد التطف - حسن النية وأثره فى التصرفات فى الفقه الإسلامى والقانون المدنى - رسالة دكتوراه - جامعة المنوفية .
- ١٠ - أ.د. محمد لبيب شنب - شرح أحكام عقد المقلولة - سنة ١٩٦٢ .
- ١١ - د. عبد الرزاق حسين ياسين - المسئولية الخاصة بالمهندس المصارى ومقاول البناء - رسالة دكتوراه - جامعة أسيوط - ١٩٨٧ .
- ١٢ - أ.د. توفيق فرج - مصادر الالتزام .
- ١٣ - أ.د. مصطفى الجارحى - عقد المقلولة من الباطن سنة ١٩٨٨ .
- ١٤ - أ.د. مصطفى الجمال - مصادر الالتزام - سنة ١٩٩٩ .
- ١٥ - أ.د. عبد المنعم فرج الصدة - مصادر الالتزام .
- ١٦ - عبد الرزاق المنهورى - الوسيط - مصادر الالتزام - ط ١ .

- ٣٧- أ.د. سليمان مرقص -بحوث وتعليقات على الأحكام فى المسؤولية المدنية .
- ١٨ - د. محمد حسين على الشامى - ركن الخطأ فى المسؤولية المدنية - رسالة .
- ١٩ - أ.د. عبد الرشيد مأمون - المسؤولية العقدية عن فعل الغير سنة ١٩٨٦ .
- ٢٠ - أ.د. عبد الرشيد مأمون - الحق الأدبى للمؤلف - سنة ١٩٧٨ .
- ٢١ - أ.د. محمد كامل مرسى - العقود المسماة ج٤ سنة ١٩٥٣ .
- ٢٢ - فيليب تورنو - المسؤولية المدنية . سنة ١٩٩٦ .
- ٢٣ - د. يوسف النصة - دفع المسؤولية بخطأ المضرور - سنة ١٩٩١ .
- ٢٤ - أ.د. عبد الرزاق السنهورى - عقد العقالة - ح٧ .
- ٢٥ - مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى .
- ٢٦ - أ.د. عبد الرزاق السنهورى - عقد البيع - ح٤ .
- ٢٧ - أ.د. سليمان مرقص - عقد البيع - سنة ١٩٩٠ .
- ٢٨ - د. إبراهيم بلال - تملوك العقارات تحت الانشاء - ١٩٩٨ رسالة دكتوراه - جامعة الاسكندرية .
- ٢٩ - أ.د. محمد ليبيب شنب - المسؤولية عن الاشياء .
- ٣٠ - د. عبد الحميد لشعرأوى ، أ. عز الدين الدينناصورى - المسؤولية المدنية .
- ٣١ - حسين عامر ، عبد الرحيم عامر - المسؤولية المدنية التنفيذية والعقدية .
- ٣٢ - أ.د. سليمان مرقص - الفعل المنار .
- ٣٣ - عبد المعين لطفى جمعه - موسوعة القضاء .
- ٣٤ - مجموعة أحكام النقض المدنية .

## الفهرس

ص	الموضوع
٣	المقدمة
٧	الفصل الأول : للبناء بدون ترخيص
٢٩	الفصل الثاني : جريمة البناء خارج خط التنظيم
٣٤	الفصل الثالث : جريمة البناء المخالف للمواصفات
٣٨	الفصل الرابع : جريمة استغلال أعمال البناء السابق وقفها بالطريق الإدارى

### ملحق تشريعى

٥١	( قوانين البناء - والقرارات الملحقه بها )
٦٢	الفصل الأول : أحكام عامة
٦٦	الفصل الثانى : الإشتراطات البنائيه للعامة
٦٨	الفصل الثالث : أحكام الاضاءة والنهريه وإشتراطات الأفتية
٧١	الفصل الرابع : مواصفات إنشاء السلام الرئيسيه والثانويه
٧٢	الفصل الخامس : الإرتفاعات القصوى للأبنية
٧٤	الفصل السادس : البروزات المصرح بها فى واجهات المباني
٧٥	الفصل السابع : طلبات الترخيص والمستندات الواجب إرفاقها بها
٧٨	الفصل الثامن : واجبات المرخص له
٧٩	الفصل التاسع : متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية
٨٢	الفصل العاشر : سلطات المحليات
٨٣	الفصل الحادى عشر : إشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الحريق
٨٩	الفصل الثانى عشر : تنفيذ الأعمال للصحية

الموضوع	ص
- طلب ترخيص أعمال بناء	٩٣
- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٢٠٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن	
ارتفاعات المباني	١١١
- قانون رقم ١٠٦ لسنة ٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء	١١٩
- قانون رقم ٣٠ لسنة ٨٣ بتعديل بنص أحكام القانون رقم ١٠٦	
سنة ٧٦	١٤٢
- قانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ م بتعديل بعض أحكام قانون توجيه	
وتنظيم أعمال البناء	١٥١
- عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة	١٥٨
ملحق قضائى	
مبادئ محكمة النقض	١٧١
الفصل الأول : جريمة البناء بدون ترخيص	١٧٣
الفصل الثانى : جريمة البناء المخالف للقانون	١٩٣
الفصل الثالث : جريمة البناء على أرض غير مقسمة	١٩٩
الفهرس	٢٤٧



﴿ تم بحمد الله ﴾



## المحتويات

- البناء بدون ترخيص
- جريمة البناء خارج خط التنظيم
- جريمة البناء المخالف للمواصفات
- جريمة استئناف أعمال البناء السابق وقضاها إداريا
- ملحق تشريعى لقوانين البناء والقرارات الملحقه بها
- مبادئ محكمة النقض فى :
- جريمة البناء بدون ترخيص
- جريمة البناء المخالف للقانون
- جريمة البناء على أرض غير مقسمة



الإشعاع aleshaz

مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع

الإدارة والتوزيع : المنشأة - أبراج مصر للتعمير رقم ١٤ ٥٤٧٥٤٩١  
الطابع : الممورة البلد - بحرى - شارع ٣٨ ٥٦٠٠٤٧٩ إيسكندرية